universitară

Adina Buciuman
Mihai David

DREPT CIVIL. DREPTURI REALE

Comentarii de text. Probleme practice. Grile

Ediţia a 2-a

Conform noului Cod civil

II 97.622

Editura Hamangiu
2012

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

BIBL. CENTR. UNIV.
„M. EMINESCU" IAȘI
II 97.622

BCU IAȘI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Drept civil. Drepturi reale

Comentarii de text. Probleme practice. Grile

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Copyright © 2012
Editura Hamangiu SRL

Editură acreditată **CNCS** - Consiliul Național al Cercetării Științifice

Toate drepturile rezervate **Editurii Hamangiu**
Nicio parte din această lucrare nu poate fi copiată fără acordul scris al **Editurii Hamangiu**

Descrierea CIP a Bibliotecii Naționale a României
BUCIUMAN, ADINA
Drept civil, Drepturile reale : comentarii de text, probleme practice, grile / Adina Buciuman, Mihai David. - Ed. a 2-a, rev. –
București : Editura Hamangiu, 2012
Index
ISBN 978-606-522-887-0

I. David, Mihai

347(498)(079.1)

Editura Hamangiu
București, Str. Col. Popeia
nr. 36, sector 5
O.P. 5, C.P. 91

Telefon/Fax:
021.336.04.43
031.805.80.20
031.805.80.21

Vânzări:
021.336.01.25
031.425.42.24
0788.673.209

E-mail:
redactie@hamangiu.ro
distributie@hamangiu.ro

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

- 0 OCT. 2014

Adina Buciuman **Mihai David**

649 504

Drept civil. Drepturi reale

Comentarii de text. Probleme practice. Grile

Ediția a 2-a

ALE

0 000010 26535 BCU IAȘI

BCU IAȘI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Editura Hamangiu
2012

Copyright © 2012
Editura Hamangiu SRL

Editură acreditată CNCS - Consiliul Național al Cercetării Științifice

Toate drepturile rezervate Editurii Hamangiu
Nicio parte din acestei lucrare nu poate fi copiată
fără acordul scris al Editurii Hamangiu

Descrierea CIP a Bibliotecii Naționale a României
BUCIUMAN, ADINA
Drept civil. Drepturile reale : comentarii de text, probleme practice, [illegible]
București : Editura Hamangiu, 2012
Index
ISBN 978-606-522-887-0

I. David, Mihai

347(498)(079.1)

Editura Hamangiu
București, Str. Col. Popeia
nr. 36, sector 5
O.P. 5, C.P. 91

Vânzări:
021.336.01.25
031.425.42.34
0788.673.909

Telefon/Fax:
021.336.04.43
031.805.80.20
031.805.80.21

E-mail:
redactie@hamangiu.ro
distribuție@[illegible]

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Cuvânt înainte

Lucrarea reprezintă un prim instrument de abordare a materiei *Drepturilor reale*, atât din perspectivă teoretică, cât și practică. Adresată cu precădere studenților, cadrelor didactice și absolvenților care se pregătesc pentru examenele de admitere în profesiile juridice, cartea este utilă și practicienilor dreptului, în perioada de tranziție generată de Noul Cod civil.

Structura acesteia cunoaște trei diviziuni. *Prima parte* urmărește tematica drepturilor reale principale împărțită după criterii didactice, în douăsprezece capitole. În cadrul acesteia, se regăsesc patru secțiuni: prima are ca obiect legislația care interesează tema respectivă, cea de-a doua cuprinde spețe și probleme teoretice, a treia e axată pe jurisprudență și probleme din practica judiciară, iar ultima cuprinde referințe bibliografice relevante pentru tematica fiecărui capitol. În secțiunea dedicată legislației, am indicat textele legale relevante materiei, oferind comentarii și explicații succinte sau detaliate, după caz, semnalând corelații între ele, am fixat puncte de legătură cu reglementarea anterioară a bunurilor, pentru a lămuri unele aspecte de drept tranzitoriu. Această secțiune este completată de Anexa legislativă, plasată la finalul lucrării, la care se fac trimiteri atunci când este cazul.

Într-o a doua secțiune, am propus spre discuție probleme teoretice și practice (spețe), create în scopuri didactice, respectând nivelul anului II de studiu în facultățile de drept, ceea ce face ca lucrarea să fie în același timp un caiet de seminar util înțelegerii acestei materii.

Pentru că teoria își demonstrează valoarea prin aplicabilitatea sa practică, am alocat o a treia secțiune unor selecții de jurisprudență, atât română, cât și franceză, criteriul folosit fiind capacitatea

speței sau a soluției date de instanță de a ridica probleme teoretice interesante pentru instituțiile juridice studiate. Metoda aleasă nu a fost însă aceea utilizată în culegerile de jurisprudență: uneori am identificat doar problema juridică a cauzei, spre a o supune analizei, făcând doar trimitere la culegerile sau bazele de date on-line în care soluția instanței poate fi consultată. Nu în ultimul rând, am propus spre rezolvare probleme practice din activitatea profesioniștilor dreptului: redactarea unei întâmpinări, a unei consultanțe de specialitate, formularea obiectivelor unei expertize tehnice, analiza consecințelor juridice ale concluziilor unui raport de expertiză, „citirea" unui extras de carte funciară etc.

Secțiunea dedicată bibliografiei oferă sugestii de lectură a unor studii de specialitate pentru fiecare capitol, facilitând, pentru doritori, debutul unei cercetări aprofundate.

A doua parte a lucrării este destinată verificării modului în care au fost însușite și înțelese instituțiile și mecanismele care guvernează sistemul drepturilor reale. Sunt prezentate aici o serie de spețe rezolvate, dar și aproximativ 200 de grile aferente materiei, care urmăresc mai mult decât simpla memorare a surselor bibliografice, fiind un instrument de verificare în vederea pregătirii nu doar pentru examenele din facultate, dar și pentru cele care marchează admiterea, definitivatul sau promovarea în cadrul diferitelor profesii juridice.

În fine, întrucât instituțiile drepturilor reale sunt caracterizate de un accentuat conservatorism, am atașat lucrării, în *partea* ei *finală*, o anexă de legislație, cuprinzând reglementarea Codului civil din 1864 a bunurilor și a altor aspecte relevante materiei, dar și extrase sau reproduceri integrale ale altor legi incidente în domeniu.

Așa cum arătat de la început, lucrarea reprezintă un ghid orientativ, un lansator de probleme care oferă în același timp o serie de chei care le-ar putea rezolva.

Autorii

Abrevieri

alin.	–	alineat
art.	–	articol
AUB	–	Analele Universității București, seria Drept
B.Of.	–	Buletinul Oficial
C.civ.	–	Codul civil român
C.civ.fr.	–	Codul civil francez
C.fam.	–	Codul familiei
Cass.	–	Curtea de Casație franceză
com.	–	comercial(ă)
C. civ. 1864	–	Codul civil de la 1864
C. fam. 1954	–	Codul familiei din 1954
C.proc.civ.	–	Codul de procedură civilă
C.J.	–	Curierul Judiciar
ed.	–	editură sau ediție
J.C.P.	–	Juris-Classeur Periodique, La Semaine Juridique, édition Générale
LPA	–	Legea de punere în aplicare a N.C.civ. (Legea nr. 71/2011)
M.Of.	–	Monitorul Oficial
NCC	–	Noul Cod civil (Codul civil 2009)
n.n.	–	nota noastră
nr.	–	numărul
p.	–	pagină
P.R.	–	Pandectele Române
R.J.T.	–	Revue Juridique Themis
RRD	–	Revista Română de Drept
RRDP	–	Revista Română de Drept privat
RTDciv.	–	Revue Trimestrielle de Droit Civil
s.n.	–	sublinierea noastră
S.U.B.B.	–	Studia Universitatis Babeş-Bolyai, seria *Iurisprudentia*
s.	–	secția
vol.	–	volum
t.	–	tom

B.C.U. „M. EMINESCU" IAȘI

speței sau a soluției date de instanță de a ridica probleme teoretice interesante pentru instituțiile juridice studiate. Metoda aleasă nu a fost însă aceea utilizată în culegerile de jurisprudență: unele am identificat doar problema juridică a cauzei, spre a o supune analizei, făcând doar trimitere la culegerile sau bazele de date on-line în care soluția instanței poate fi consultată. Am ales în ultim rând, un proprius spre rezolvare probleme practice din activitatea profesiei de specialitate, formularea obiectivelor unei expertize tehnice, analiza consecințelor juridice ale unei clauze contractuale, redactarea unui raport de expertiză, „citirea" unui extras de carte funciară.

Secțiunea dedicată este îndeosebi de interes sub aspectul de lectură a unor studii de specialitate pentru fiecare domeniu, facilitând, pentru doritori, debutul unei cercetări de la 1864.

A doua parte a lucrării este dedicată cercetării modului în care au fost însușite și înțelese instituțiile și mecanismele care guvernează sistemul drepturilor reale. Am prezentat aici o serie de spețe rezolvate, dar și formulate practic, care urmărește mai mult o cercetare a surselor bibliografice, fiind un instrument de verificare a noilor pregătiri nu doar pentru examenele din Baroul de Avocați, ci deopotrivă pentru cele care schimbă năzuințele formative ale cadrului diferitelor profesii juridice.

În fine, întrucât instituțiile dreptului real sunt caracteristice de un accentuat conservatorism, am atașat lucrării o anexă de legislație a Romaniei, care prezintă o parte din legislația Themis din 1864 a Muntenilor și a Moldovei, precum și textele de lege care au reprodus sau reformulat integral sau parțial prevederile acestuia. Am cum atârnă de la noutatea, luminarea problemelor care au fost un lanțul de probleme care rămân spre dezbatere, dar care le-ar putea rezolvă.

B.C.U. „M. EMINESCU" IAȘI
BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

PLAN SINTETIC

CAPITOLUL 1
Introducere în studiul drepturilor reale.
Recapitularea chestiunilor conexe din cadrul părții generale.
Raportul juridic. Distincția bunuri mobile – bunuri imobile.
Distincția drepturi reale – drepturi de creanță

CAPITOLUL 2
Stări de fapt și stări de drept (A)
Posesia. Elementele constitutive. Condiții de eficacitate

CAPITOLUL 3
Stări de fapt și stări de drept (B)
Posesia. Efectele juridice ale posesiei. Pierderea posesiei

CAPITOLUL 4
Stări de fapt și stări de drept (C)
Cartea funciară. Noțiune
Înscrierile de carte funciară. Feluri. Condiții. Efecte
Posesia tabulară. Noțiune. Efecte

CAPITOLUL 5
Universalități de fapt și universalități de drept
Patrimoniul. Noțiune. Funcții
Masa patrimonială. Patrimoniul de afectațiune
Universalitatea de fapt

CAPITOLUL 6
Teoria generală a proprietății
(A) Limitele – legale, convenționale și judiciare – ale exercitării dreptului de proprietate
Modalitățile dreptului de proprietate (I): Fiducia

CAPITOLUL 7
Teoria generală a proprietății (B)
Modalitățile dreptului de proprietate (II). *Coproprietatea obișnuită. Coproprietatea forțată. Devălmășia* Partajul. *Noțiune. Efecte* Proprietatea periodică

B.C.U. „M. EMINESCU" IAȘI

CAPITOLUL 8
Dobândirea / conservarea drepturilor reale (A)
Dobândirea prin *act juridic*.
Dobândirea prin *intabulare*. Conservarea prin efectul *posesiei tabulare*
Dobândirea prin efectul *posesiei*: a) posesia de bună-credință în materie mobiliară; b) ocupațiunea; c) uzucapiunea mobiliară; d) dobândirea fructelor de către posesorul de bună-credință

CAPITOLUL 9
Dobândirea / conservarea drepturilor reale (B)
Dobândirea prin accesiune mobiliară
Dobândirea prin accesiune imobiliară naturală
Dobândirea prin intabulare în temeiul accesiunii imobiliare artificiale
Dobândirea prin intabulare în temeiul posesiei (uzucapiunea extratabulară)
Conservarea în temeiul posesiei tabulare (uzucapiunea tabulară)
Dobândirea prin uzucapiune imobiliară (C. civ. 1864)

CAPITOLUL 10
Apărarea dreptului de proprietate și a dezmembrămintelor sale
Apărarea nemijlocită: *Acțiunea în revendicare*
Acțiunea negatorie. *Acțiunile confesorii*
Apărarea indirectă: *Acțiunile posesorii*
Acțiunea în prestație tabulară. *Acțiunea în rang.*
Acțiunea în rectificarea înscrierilor de carte funciară

CAPITOLUL 11
Drepturile reale asupra bunului altuia (A)
Superficia. Uzufructul, uzul, abitația

CAPITOLUL 12
Drepturile reale asupra bunului altuia (B)
Servituțile

Cuprins

CAPITOLUL 1
Introducere în studiul drepturilor reale.
Recapitularea chestiunilor conexe din cadrul părții generale.
Raportul juridic. Distincția bunuri mobile – bunuri imobile.
Distincția drepturi reale – drepturi de creanță ____ 1

CAPITOLUL 2
Stări de fapt și stări de drept (A)
Posesia. Elementele constitutive. Condiții de eficacitate ____ 6

CAPITOLUL 3
Stări de fapt și stări de drept (B)
Posesia. Efectele juridice ale posesiei. Pierderea posesiei ____ 13

CAPITOLUL 4
Stări de fapt și stări de drept (C)
Cartea funciară. Noțiune
Înscrierile de carte funciară. Feluri. Condiții. Efecte
Posesia tabulară. Noțiune. Efecte ____ 25

CAPITOLUL 5
Universalități de fapt și universalități de drept
Patrimoniul. Noțiune. Funcții
Masa patrimonială. Patrimoniul de afectațiune
Universalitatea de fapt ____ 40

CAPITOLUL 6
Teoria generală a proprietății
(A) Limitele – legale, convenționale și judiciare –
ale exercitării dreptului de proprietate
Modalitățile dreptului de proprietate (I): Fiducia ____ 58

CAPITOLUL 7
Teoria generală a proprietății (B)
Modalitățile dreptului de proprietate (II). *Coproprietatea obișnuită. Coproprietatea forțată. Devălmășia* Partajul. *Noțiune. Efecte* Proprietatea periodică _____ 73

CAPITOLUL 8
Dobândirea / conservarea drepturilor reale (A)
Dobândirea prin *act juridic.*
Dobândirea prin *intabulare.* Conservarea prin efectul *posesiei tabulare*
Dobândirea prin efectul *posesiei*: a) posesia de bună-credință în materie mobiliară; b) ocupațiunea; c) uzucapiunea mobiliară; d) dobândirea fructelor de către posesorul de bună-credință _____ 93

CAPITOLUL 9
Dobândirea / conservarea drepturilor reale (B)
Dobândirea prin accesiune mobiliară
Dobândirea prin accesiune imobiliară naturală
Dobândirea prin intabulare în temeiul accesiunii imobiliare artificiale
Dobândirea prin intabulare în temeiul posesiei (uzucapiunea extratabulară)
Conservarea în temeiul posesiei tabulare (uzucapiunea tabulară)
Dobândirea prin uzucapiune imobiliară (C. civ. 1864)_____ 108

CAPITOLUL 10
Apărarea dreptului de proprietate și a dezmembrămintelor sale
Apărarea nemijlocită: *Acțiunea în revendicare*
Acțiunea negatorie. *Acțiunile confesorii*
Apărarea indirectă: *Acțiunile posesorii*
Acțiunea în prestație tabulară. *Acțiunea în rang.* Acțiunea în rectificarea înscrierilor de carte funciară_____ 138

CAPITOLUL 11
Drepturile reale asupra bunului altuia (A)
Superficia. Uzufructul, uzul, abitația 156

CAPITOLUL 12
Drepturile reale asupra bunului altuia (B)
Servituțile 175

PROBLEME PRACTICE REZOLVATE. GRILE DE VERIFICARE 193

Probleme practice rezolvate 195
Grile 195
Text 234
Soluții 280

Anexă. Legislație 283
1. Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale (protocol adițional)
2. Constituția României *(extras)* 284
3. Codul civil 1864 *(extras)* 286
4. Legea nr. 247/2005 – Titlul X. Circulația juridică a terenurilor *(extras)* 320
5. Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare 320
6. Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică *(extras)* 363
7. Codul de procedură civilă *(extras)* 369
8. Codul familiei *(extras)* 374
9. Legea nr. 312/2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine *(extras)* 376
10. O.U.G. nr. 14/2011 pentru protecția consumatorilor la încheierea și executarea contractelor privind dobândirea dreptului de folosință pe o perioadă determinată a unuia sau a mai multor spații de cazare, a contractelor pe termen lung privind

dobândirea unor beneficii pentru produsele de vacanță, a contractelor de revânzare, precum și a contractelor de schimb *(extras)* 378
11. Legea nr. 319/1944 pentru dreptul de moștenire al soțului supraviețuitor *(extras)* 388
12. Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia *(extras)* 388
13. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții *(extras)* 395
14. Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari *(extras)* 401

Bibliografie generală 409

BCU IAȘI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Capitolul 1
Introducere în studiul drepturilor reale
Recapitularea chestiunilor conexe din cadrul părții generale. Raportul juridic. Distincția bunuri mobile – bunuri imobile. Distincția drepturi reale – drepturi de creanță

I. Legislație relevantă. Comentarii de text

NCC
art. 535-546 (definiție și clasificări ale bunurilor; art. 536-540, 542 – distincția *bunuri mobile – bunuri imobile*);
art. 547-550 (distincția fructe-producte, dobândirea lor de către proprietar);
art. 1273 (principiul consensualismului în transmiterea și constituirea drepturilor reale);
art. 1674 (regula consensualismului în materia vânzării);
art. 885 (principiul efectului constitutiv de drept al înscrierii în CF a drepturilor reale imobiliare);
art. 551 (enumerarea exemplificativă a drepturilor reale);

C. civ. 1864
art. 462-471 (*Despre imobile*);
art. 472-474 (*Despre mobile*).

• Legiuitorul nu preia în NCC categoria imobilelor prin destinație așa cum se regăsea ea în C. civ. 1864 (bunuri prin natura lor mobile, care sunt considerate imobile, dacă proprietarul comun al acestora le-a afectat uzului și exploatării imobilului prin natura sa).

În schimb, art. 538 NCC introduce o categorie nouă, a bunurilor care sunt considerate imobile (deși sunt mobile prin natura lor) pentru că sunt afectate încorporării sau reîncorporării în bunul imobil prin natura sa.

• Bunurile mobile sunt în continuare o categorie reziduală – toate bunurile pe care legea nu le consideră imobile sunt mobile – art. 539 NCC

II. Spețe și probleme teoretice

1. A îi vinde lui B 10 arbori spre tăiere, din parcela sa de pădure. Părțile stipulează în contract că arborii se vor tăia după o lună de la de încheierea acestuia. La 2 săptămâni de la încheierea vânzării, C, creditor al lui A, pornește executarea silită împotriva acestuia, prin vânzarea la licitație a parcelei amintite.

B se opune, pe calea contestației la executare. El arată că a dobândit prin contractul de vânzare-cumpărare 10 arbori spre tăiere și cere predarea lor. În replică, C invocă nulitatea contractului pentru lipsa formei autentice necesare înstrăinării imobilelor, precum și neîndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară.

La rândul său, A arată că arborii vizați spre tăiere au ars într-un incendiu cauzat de o furtună cu fulgere, prin urmare el este liberat de obligația de predare, având în vedere că o clauză a contractului prevede că riscul pieirii fortuite a bunurilor vândute se va transfera odată cu proprietatea, indiferent dacă bunul a fost predat sau nu.

Analizați, separat, apărările lui C, respectiv ale lui A. Care va fi soluția instanței?

(**Notă.** A se vedea și art. 1274 NCC).

2. A este proprietar al unui teren agricol dat în folosință gratuită lui B. Pornindu-se executarea silită împotriva lui A, creditorul vrea să vândă la licitație atât terenul, cât și utilajele de exploatare a acestuia, pe care B le ținea într-o baracă pe care o așezase la capătul parcelei.

Comentați situația juridică din speță.

3. La încetarea contractului de uzufruct dintre A și B, având ca obiect o clădire, proprietarul A vinde clădirea respectivă lui C.

După o lună de la vânzare, B se prezintă la C, pretinzându-i să îi permită să ridice din imobil un cuier, o canapea și centrala termică, iar din grădina casei o bancă, pe care susține că le-a adus acolo în cursul uzufructului. A confirmă susținerile lui B.

C precizează că le-a cumpărat ca elemente ale imobilului și refuză să dea curs cererii lui B.

Fiind acționat în judecată de către B, C repetă aceleași argumente. Care va fi soluția instanței? Motivați.

4. A, proprietar al unui imobil alcătuit din mai multe apartamente, încheie cu B un contract prin care constituie un drept de

uzufruct asupra unui apartament şi cu C un contract de închiriere a unui alt apartament. Ambele contracte se încheie pe o perioadă de 6 luni, iar B şi C îşi execută obligaţiile pecuniare în avans pentru întreaga durată a contractelor.

La două luni de la încheierea contractelor, în urma unei ruperi de nori, are loc o alunecare de teren, care afectează structura de rezistenţă a imobilului, făcându-l nesigur pentru locuit.

B şi C îi pretind lui A restituirea sumelor aferente ultimelor 4 luni din perioada pentru care a fost constituit uzufructul, respectiv a fost încheiată locaţiunea. A arată că nu acceptă să îi despăgubească, deoarece imobilul a fost deteriorat fără vina sa.

Sunteţi judecător, soluţionaţi motivat pretenţiile celor doi.

5. La data de 10.10.2012, A este acţionat în judecată de către B, care solicită executarea silită a creanţei sale împotriva lui A. Reclamantul arată că, în urmă cu un an, i-a vândut lui A mai multe materiale, printre care: pavele pentru exterior, ornamente de grădină din ciment şi cărămidă. Deoarece, până în prezent, A nu a achitat preţul, B invocă art. 2339 alin. (1) lit. a) NCC, exprimându-şi intenţia de a revinde bunurile respective (care se găsesc la A), pentru a-şi recupera prejudiciul. Reclamantul precizează că acest lucru este perfect posibil, deoarece: ornamentele se află aşezate în grădina casei lui A; de asemenea, A a desfiinţat recent anexa pentru a cărei construire a folosit cărămida, aceasta fiind recuperată şi depozitată tot pe terenul pârâtului. Pavelele au fost, la rândul lor, scoase din sol, pentru amenajarea unui nou drum de acces.

Analizaţi situaţia juridică. Precizaţi şi motivaţi soluţia instanţei.

6. B, creditor ipotecar al lui C, doreşte să îşi realizeze creanţa prin vânzarea silită a terenului cu vie, proprietatea lui C, asupra căruia poartă ipoteca sa. În consecinţă, la 8.10.2012, notează în cartea funciară a imobilului începerea urmăririi sale silite.

A formulează contestaţie la executare, care invocă un drept asupra recoltei de struguri, coaptă deja de două săptămâni şi în curs de culegere. În cadrul litigiului survenit între A şi B, A îşi întemeiază pretenţiile pe faptul că a cumpărat de la C încă din februarie recolta de struguri (încă) nerealizată, pentru anul respectiv. În probaţiune, A prezintă exemplarul său din înscrisul redactat de C, care constată vânzarea. La rândul său, B precizează că, în luna iunie a anului în curs, i-a acordat lui C un împrumut

garantat de acesta cu o ipotecă, înscrisă în cartea funciară, asupra imobilului-teren pe care se găseşte via. B arată că doreşte să îl execute silit pe C prin vânzarea terenului şi a recoltei, în condiţiile în care contractul dintre A şi B nu a fost notat în CF, deci nu îi este opozabil.

Analizaţi susţinerile părţilor. Precizaţi şi motivaţi soluţia instanţei.

Ar fi diferită soluţia dacă obiectul vânzării l-ar fi reprezentat copacii care urmau să fie tăiaţi de pe parcela respectivă?

(**Notă.** A se vedea şi art. 2383 NCC).

7. Domnul E a comandat pictorului W realizarea unui portret al doamnei E pentru un anumit preţ, din care artistul a primit o parte substanţială la încheierea contractului. După terminarea portretului comandat, W a expus într-o expoziţie organizată la Paris acest tablou, declarând în mai multe rânduri că lucrarea este finalizată şi că reprezintă o realizare excepţională a sa. În urma participării la expoziţie, W a comunicat domnului E că refuză predarea tabloului. W s-a oferit să îi restituie acestuia suma de bani încasată. Mai apoi, W a adus tabloului chiar unele modificări substanţiale, în sensul înlocuirii feţei doamnei E cu aceea a unei alte persoane. Instanţa, sesizată de domnul E cu o cerere în vederea obligării pictorului la predarea tabloului, a dat curs acestei solicitări. W doreşte să introducă apel contra hotărârii.

Analizaţi hotărârea primei instanţe. Pe ce argumente credeţi că se sprijină aceasta?

Sunteţi avocat şi W vă contactează pentru atacarea hotărârii. Cum îl sfătuiţi să îşi motiveze apelul?

III. Jurisprudenţă şi probleme din practica judiciară

1. Soţii X, proprietari ai unei exploataţii piscicole compuse din mai multe terenuri, construcţii şi bazine cu păstrăvi, au încheiat în aceeaşi zi, două contracte de vânzare-cumpărare, prin care au înstrăinat, pe de o parte, terenurile şi clădirile către SC M., iar pe de alta, bazinele (bunuri mobile) cu păstrăv aşezate pe aceste terenuri şi materialele necesare exploatării către SC T.L. În contractul cu SC T.L. se prevede că, pe lângă materialele de exploatare, se vând bazinele conţinând *n* kg de păstrăv, pe un preţ global.

Ulterior, vânzătorii sunt chemaţi în judecată de către SC T.L., care solicită restituirea unei părţi din preţul plătit, pe motiv că, la

recenzarea populației de păstrăv din bazine, s-a descoperit că aceasta era cu 50% mai mică decât cantitatea de peşte prevăzută în contract.

Vânzătorii se apără, invocând prescripția acțiunii, arătând că trecuse mai mult de 1 an de la încheierea contractului, termenul de prescripție prevăzut de art. 1334 C. civ. 1864 (art. 1622 C. civ. fr.) referitor la acțiunile în complinirea sau diminuarea prețului vânzării reglementate de art. 1326-1334 C. civ. 1864 (art. 1616-1622 C. civ. fr.).

Reclamanta solicită respingerea excepției prescripției invocate de pârâți, susținând că textele menționate se aplică numai în materie imobiliară; or nici bazinele, nici peştii nu sunt bunuri imobile.

Instanța de fond admite excepția pârâților, susținând că termenul de prescripție prevăzut de art. 1334 C. civ. 1864 (art. 1622 C. civ. fr.) se aplică şi imobilelor prin destinație.

Analizați, din perspectiva problematicii drepturilor reale, soluția instanței de fond.

Pentru soluția dată în recurs, a se vedea Cass., s. I civ., decizia din 11 ianuarie 2005, *www.legifrance.gouv.fr.*

2. Lucrările de ameliorare a terenurilor cultivate, care nu pot fi separate material de terenul căruia i-au profitat, reprezintă imobile prin natura lor, prin urmare vânzarea lor separată de fond, de către proprietarul terenurilor, are caracter imobiliar.

A se vedea Cass., s. com., decizia din 24 martie 1981, *www. legifrance.gouv.fr* (pentru instalarea unor sisteme de irigații).

IV. Bibliografie specială

V. STOICA, *Drepturile reale şi drepturile de creanță*, în C.J. nr. 12/2003, p. 76;

F. BAUER, *Sistemul drepturilor reale în Germania*, în R.R.D.P. nr. 3/2007, p. 21;

C. ALUNARU, *Sistemul german al drepturilor reale – posibilă sursă de inspirație pentru perfecționarea codului civil român*, în S.U.B.B., nr. 2-4/2002, p. 31;

O. UNGUREANU, C. MUNTEANU, *Considerații asupra noțiunii şi definirii bunurilor*, în R.R.D.P. nr. 3/2008;

O. UNGUREANU, C. MUNTEANU, *Eseu asupra clasificării bunurilor în dreptul civil*, Ed. Universul Juridic, Bucureşti, 2010.

Capitolul 2
Stări de fapt și stări de drept (A)
Posesia. Elementele constitutive. Condiții de eficacitate

I. Legislație relevantă. Comentarii de text

NCC

1. Posesia sub nume de proprietar. Elemente constitutive. Detenția precară

art. 916 alin. (1) (posesia sub nume de proprietar – noțiune);

art. 919 alin. (1) (prezumția relativă a existenței elementului *animus domini*);

art. 919 alin. (2) (prezumția relativă a lipsei elementului *animus domini*, dacă stăpânirea a început ca detenție precară);

art. 919 alin. (1) și art. 919 alin. (3) (prezumția unei stări de fapt – *animus domini* și prezumția unei stări de drept – existența dreptului de proprietate, ambele prezumții fiind întemeiate pe stăpânirea de fapt, *corpus*);

art. 918 alin. (1) (detenția precară ca posesie sub nume de titular al altor drepturi decât proprietatea);

art. 918 alin. (1) lit. d) (acte de toleranță);

art. 916 alin. (2), art. 918 alin. (2) și art. 949 alin. (2) (preluarea parțială de către detenția precară a regimului legal al posesiei sub nume de proprietar).

2. Exercitarea nemijlocită și corpore alieno a posesiei

art. 917 alin. (1) (posesia sub nume de proprietar – exercitare nemijlocită și *corpore alieno*);

art. 917 alin. (1) și art. 918 alin. (1) (posesia sub nume de proprietar exercitată *corpore alieno* prin intermediul detentorului precar);

art. 917 alin. (2) (posesia – mod de exercitare în cazul incapabililor și al persoanelor juridice);

3. Viciile posesiei

art. 922 alin. (2) (viciile posesiei – enumerare; prezumția relativă a caracterului util al posesiei);

art. 923 (viciile posesiei – discontinuitatea);
art. 924 (viciile posesiei – violența);
art. 925 (viciile posesiei – clandestinitatea);
art. 926 (viciile posesiei – caracter absolut sau relativ);
art. 927 (viciile posesiei – încetare);
art. 933 (joncțiunea posesiilor);
art. 933 alin. (1) și art. 920 alin. (1) (cel care intră în posesie prin efectul unei transmisiuni universale/cu titlu universal continuă posesia sub numele și cu eventualele vicii pe care le avea aceasta când s-a regăsit la autorul său).

LPA
art. 82 (referitor la art. 933 – modul de aplicare a dispozițiilor respective după cum posesia imobiliară a început înainte sau ulterior intrării în vigoare a NCC).

C. civ. 1864
art. 1846 (posesia – noțiune)
art. 1846 alin. (2) (posesia – exercitare nemijlocită și *corpore alieno*)
art. 1854 (prezumția relativă a existenței elementului *animus domini*)
art. 1855 (prezumția relativă a lipsei elementului *animus domini*, dacă stăpânirea a început ca detenție precară)
art. 1847-1852; art. 1856 (viciile posesiei)
art. 1862 (viciile posesiei, caracter absolut sau relativ)
art. 1860 (joncțiunea posesiilor)
art. 1853 alin. (1) (detenția precară - noțiune)
art. 1853 alin. (2) (acte de toleranță)

II. Spețe și probleme teoretice

1. A vinde lui B un bun mobil, predarea urmând a se face ulterior. Până la predarea bunului, cine are calitatea de posesor cu privire la acesta? Justificați.

2. Cel care fură un bun mobil are posesia acestuia, având în vedere că el cunoaște faptul că nu e proprietar?

3. A se instalează abuziv într-o casă aflată în proprietatea lui B. Ulterior, A este tulburat în folosința lucrului de către C. Se poate A

prevala de calitatea de posesor în contra acestuia din urmă? Dar contra lui B?

4. Uzufructuarul este posesor sau detentor precar?

5. La data de 10.10.2002, C îl cheamă în judecată pe A printr-o acțiune în revendicare. A invocă uzucapiunea de 10 la 20 de ani, arătând că a fost de bună-credință. Reclamantul probează faptul că contractul de schimb din anul 1970, prin care A pretinde că ar fi dobândit imobilul litigios, a fost încheiat cu un neproprietar.

În proces intervine și B, care, în 1972, a încheiat cu A un contract prin care primul devenea uzufructuar asupra aceluiași bun. B invocă la rândul său uzucapiunea scurtă.

C susține că A nu a mai avut posesia imobilului din 1972 - când a constituit dreptul de uzufruct, iar B nu poate nici el invoca uzucapiunea, deoarece a fost un simplu detentor precar.

Determinați normele legale referitoare la uzucapiune și regimul general al posesiei care sunt aplicabile în speță.

Precizați și motivați soluția instanței.

Precizați dacă există diferențe de reglementare în materia posesiei, între C. civ. 1864 și NCC, care ar fi influențat soluția speței.

6. A îl cheamă în judecată pe vecinul său B, solicitând instanței obligarea lui la ridicarea butoaielor de pe terenul lui A și la încetarea oricăror acte de trecere cu piciorul sau cu căruța peste același teren. În apărare, B arată că familia sa este producătoare autorizată de băuturi alcoolice, desfășurând această activitate încă din perioada interbelică, și că, din aceeași perioadă, își depozitează în mod obișnuit o parte din butoaie pe o porțiune a terenului actualmente proprietatea lui A și trece peste același teren cu piciorul sau cu căruța, pentru a ajunge mai ușor în zona centrală a comunei. Totodată, B arată că vecinii săi cunoșteau aceste fapte și nu s-au manifestat niciodată împotriva lor.

Sunteți judecător, dați soluția și motivarea.

7. La data de 10.10.2012, între A și B vecini intervine un litigiu. A, care dorește să construiască o casă pe terenul propriu, cere obligarea lui B să își ridice lemnele depozitate pe terenul său și să nu mai treacă cu căruța prin curtea sa.

Pârâtul se apără, arătând că de mai bine de 40 de ani el și-a depozitat lemnele în acel loc și a trecut prin curtea lui A, pentru a

scurta drumul spre casa sa. B precizează că nici A şi nici tatăl acestuia nu s-au opus vreodată acestor practici.

În replică, A susţine că B nu a putut fi altceva decât un simplu tolerat şi invocă art. 918 (1), lit. d) NCC. Pârâtul precizează că textul legal invocat de reclamant nu poate fi aplicabil unor situaţii existente anterior intrării în vigoare a NCC.

Precizaţi şi motivaţi soluţia instanţei.

8. În 1977, A îi închiriază lui B o cabană, contractul fiind pe o durată nedeterminată. În 1991, A moare, iar succesorul său, C, vinde cabana către B. În 2006, B închiriază cabana lui T. În 2012, T şi B sunt chemaţi în judecată de către P, care probează că el este adevăratul proprietar al imobilului în discuţie, A fiind neproprietar. În apărare, B invocă uzucapiunea. P susţine că:

a) B este un simplu detentor precar, în baza art. 1855 şi 1857 C. civ. 1864.

b) oricum, B nu poate fi posesor, pentru că nu are elementul *corpus;*

c) chiar dacă B ar fi posesor, posesia sa este întreruptă, deci viciată, conform art. 1847 C. civ. 1864. Aceasta întrucât probele de la dosar arată că, în perioada 1996-2001, cabana a fost folosită în medie doar o săptămână pe an, neexistând în schimb probe că B ar fi exercitat acte de stăpânire între 2001 şi 2006, când a intrat în folosinţa lui T. Prin urmare, nu se pot lua în calcul decât perioadele de stăpânire efectivă.

Comentaţi susţinerile lui P.

Sunt aplicabile în speţă textele legale din C. civ. 1864 invocate de B? Motivaţi.

Care tip de uzucapiune poate fi invocat de B? Motivaţi.

9. În anul 2012, A şi B moştenesc de la tatăl lor două terenuri: primul agricol şi al doilea cu pădure. Întrucât A locuieşte în mediul urban, B foloseşte ambele bunuri, dându-i lui A anual, fără a exista o înţelegere în acest sens, un anumit procent din veniturile produse de acestea. După 6 ani însă, căsătorindu-se, B nu îi mai plăteşte lui A suma obişnuită şi începe să îşi construiască o casă pe primul teren, în baza unei autorizaţii de construire.

Ce semnificaţie au acestea faţă de o cerere viitoare din partea lui A, prin care solicită să îi fie recunoscute drepturile asupra terenurilor? Dar asupra unei cereri de revendicare a lui X, care arată că

B.C.U. "M. EMINESCU" IAŞI

A şi B au dobândit terenurile de la un neproprietar? Va putea invoca B posesia sa împotriva acestora?

10. În anul 2002, A, B şi C fraţi, care deţin în coproprietate două terenuri (unul construibil şi celălalt agricol) dobândite prin succesiune, se înţeleg (verbal) ca C să utilizeze cum doreşte cele două terenuri. C urmează să plătească impozitul, iar celorlalţi doi le va reveni câte 1/4 din recolta anuală.

După 5 ani de la înţelegerea celor trei, C încetează să îşi mai execute obligaţia asumată faţă de fraţii săi şi dă în arendă unul dintre terenuri. Pe celălalt teren îşi construieşte o casă după ce obţine modificarea categoriei de folosinţă a acestuia.

La 23 de ani de la înţelegerea dintre fraţi, D şi E – succesorii universali ai lui A, respectiv B – pretind partajul terenurilor şi al construcţiei, invocând în cazul acesteia din urmă accesiunea.

C invocă uzucapiunea extratabulară (art. 930 NCC). În replică, D şi E arată că C a fost un simplu uzufructuar, deci detentor precar şi că, oricum, posesia lui a început în anul 2002, deci anterior intrării în vigoare a NCC, aşadar nu se poate prevala de prevederile acestuia.

Precizaţi şi motivaţi soluţia instanţei.

11. Comparaţi:
a) discontinuitatea şi întreruperea posesiei.
b) detenţia precară şi posesia echivocă.
c) posesia echivocă şi posesia de rea-credinţă.

III. Jurisprudenţă şi probleme din practica judiciară

1. Nudul proprietar posedă prin intermediul uzufructuarului, deoarece, chiar dacă acesta din urmă posedă sub nume de uzufructuar, el nu poate poseda proprietatea decât prin intervertirea titlului său.

A se vedea Cass., s. 1 civ., decizia din 19 februarie 1963, respectiv Cass., s. a 3-a civ., decizia din 21 martie 1984, disponibile la *www.legifrance.gouv.fr.*

2. Un produs al activităţii intelectuale a omului poate constitui un bun, asupra căruia să se exercite posesia sau detenţia precară?

A se vedea Cass., s. pen., decizia nr. 04-80285 din 22 septembrie 2004, cu *notă* de B. DE LAMY, în Recueil Dalloz, 2005, p. 411, respectiv cu *notă* de T. REVET, în RTDciv. 2005, p. 164.

3. Efectele unei acțiuni în revendicare îndreptate contra reprezentantului legal al minorului, cu privire la buna-credință a posesorului.

A se vedea Judecătoria Ocol. Bujor-Covurlui, Audiența de la 28 mai 1911, Cartea de judecată civilă nr. 85, *Gheorghe Ion Panait zis Postolache și Năstase Ion Năvălici cu Tănase Iancu Gaiu ș.a.*, în C.J. nr. 12/2006 (restitutio), p. 121.

Notă. Decizia prezintă interes și pentru seminariile dedicate uzucapiunii, respectiv acțiunii în revendicare imobiliară.

4. În soluționarea acțiunii în grănițuire, curtea de apel a refuzat să ia în considerare posesia exercitată de una din părți prin intermediul arendașului. Hotărârea a fost cenzurată de Curtea de Casație franceză, pe motiv că, potrivit art. 2228 C. civ. fr. (art. 1846 C. civ. 1864/ art. 917 alin. (1) NCC) posesorul poate invoca posesia exercitată *corpore alieno*.

A se vedea Cass., s. 1 civ., decizia din 29 februarie 1962, *www.legifrance.gouv.fr*.

5. Instanța de fond a reținut caracterul echivoc al posesiei unui cumpărător (profesionist), care a acceptat achiziționarea unor autoturisme fără a pretinde certificatul de înmatriculare. În speță, cumpărătorul era un subdobânditor, al cărui autor le dobândise în urma unui contract de vânzare-cumpărare, în care vânzătorul stipulase însă o clauză de rezervă a proprietății. Deoarece cumpărătorul din prima vânzare nu a achitat prețul, vânzătorul a început urmărirea bunurilor în mâinile subdobânditorului. În calea de atac împotriva hotărârii date în apel, acesta din urmă a invocat art. 2279 C. civ. fr. (art. 1909 C. civ. 1864/ art. 937 NCC) invocând buna sa credință. Totodată, subdobânditorul a susținut că menirea art. 2279 C. civ. fr. e tocmai aceea de a furniza un titlu celui care dobândește bunul de la un neproprietar. De asemenea, acesta a susținut și necesitatea distincției între posesia autoturismului și deținerea certificatului de înmatriculare al acestuia. Curtea de Casație a respins calea de atac, motivând că determinarea echivocului posesiei este la libera apreciere a instanței de fond. A se vedea Cass., s. a 3-a civ., decizia din 19 iunie 1973, *www.legifrance.gouv.fr*.

Discuție: „Posesia nu este echivocă decât atunci când actele posesorului nu relevă intenția sa de a se comporta ca proprietar" (a se vedea Cass., s. 1 civ., decizia din 13 iunie 1963, *www.legifrance.gouv.fr*). Echivocul presupune că atitudinea posesorului este îndoielnică pentru terți, actele lui nu sunt de natură a determina o reacție din partea celor interesați, în special din partea proprietarului. Echivocul se deosebește de reaua-credință, care vizează ipoteza în care posesorul știe că autorul său nu e proprietarul bunului sau are cel puțin motive pentru a se îndoi în legătură cu acest fapt. În speță, art. 2279 C. civ. fr. este inaplicabil tocmai datorită imposibilității de a invoca buna-credință a celui care nu a pretins la cumpărarea autoturismului certificatul de înmatriculare, mijloc facil de informare în legătură cu calitatea de proprietar a autorului său.

A se vedea și Cass., s. a 3-a civ., decizia din 14 mai 1996, *www.legifrance.gouv.fr*.

IV. Bibliografie specială

D. GHERASIM, *Teoria generală a posesiei în dreptul civil român*, Ed. Academiei R.S.R., București, 1986;

V. STOICA, *Posesia ca stare de fapt protejată juridic* (I), în C.J. nr. 4/2003, p. 134;

G.A. LIKILLIMBA, *La possession* corpore alieno, în RTDciv. 2005, p. 1;

A. IONAȘCU, *Teoria coposesiunii în dreptul civil român*, în P.R.,1932, partea a IV-a, p. 149;

D. GHERASIM, *Considerații despre coposesiune*, în R.R.D. nr. 7/1984, p. 8;

A. BOAR, *Uzucapiunea. Prescripția, posesia și publicitatea drepturilor*, Ed. Lumina Lex, București, 1999;

E. ROȘIORU, *Uzucapiunea în dreptul civil român*, Ed. Sfera Juridică, Cluj-Napoca, Ed. Hamangiu, București, 2008.

Capitolul 3
Stări de fapt şi stări de drept (B)
Posesia. Efectele juridice ale posesiei. Pierderea posesiei

I. Legislaţie relevantă. Comentarii de text

NCC

1. Posesia utilă. Detenţia precară. Actele de toleranţă. Intervertirea. Buna credinţă

art. 922 alin. (1) (regula – produce efecte juridice doar posesia utilă/neviciată);

art. 951 alin. (2) (excepţia – este protejată juridic şi posesia viciată);

art. 922 alin. (2) (prezumţia relativă a caracterului util al posesiei);

art. 918 alin. (1) (detenţia precară ca posesie sub nume de titular al altor drepturi decât proprietatea);

art. 918 alin. (1) lit. d) (acte de toleranţă);

art. 916 alin. (2), art. 918 alin. (2) şi art. 949 alin. (2) (preluarea parţială de către detenţia precară a regimului legal al posesiei sub nume de proprietar);

art. 919 alin. (2) (prezumţia relativă a lipsei elementului *animus domini*, dacă stăpânirea a început ca detenţie precară);

art. 920 alin. (1) (intervertirea detenţiei precare – art. 916 alin. (2), art. 918 alin. (1), în posesie sub nume de proprietar – art. 916 alin. (1));

art. 933 (1) şi art. 920 (1) (cel care intră în posesie prin efectul unei transmisiuni universale/cu titlu universal continuă posesia sub numele şi cu eventualele vicii pe care le avea aceasta când s-a regăsit la autorul său);

*

art. 920 alin. (1), lit. c) şi art. 937 alin. (1) (*corelare*);

art. 920 alin. (2) (buna-credinţă în materia intervertirii e înţeleasă ca *eroare*, care trebuie să fie *legitimă/scuzabilă* pentru a întemeia schimbarea detenţiei precare în posesie sub nume de proprietar);

art. 920 alin. (2) *(corelat cu art. 901* alin. *(2) şi (4))*; **art. 938; art. 948 alin. (3)** *(corelat cu art. 901* alin. *(2) şi (4))*; **art. 948**

alin. (4) (buna-credință, condiție a unora dintre efectele juridice ale posesiei; *notă*: sintagma *nici nu trebuia să cunoască* lipsește (doar) în cazul textelor care definesc buna-credință întemeiată pe cuprinsul cărții funciare: în aceste situații posesorul va fi de rea-credință dacă, întâmplător, a cunoscut pe altă cale inexactitatea cuprinsului cărții funciare, însă *posesia tabulară a autorului său creează o aparență suficient de puternică a existenței dreptului, astfel încât dobânditorul nu are obligația de a se informa (și) altfel decât cercetând cartea funciară* – formularea textelor legale duce la aceeași concluzie și în alte ipoteze (e.g. art. 586 alin. (1)));

art. 920 alin. (2), art. 938, art. 948 (3), (4) și art. 14 alin. (2) (*corelare*: cel din urmă text legal instituie prezumția relativă de bună-credință; *notă*: având în vedere că art. 14 alin. (1) vizează buna-credință – comportament, e discutabil dacă această prezumție poate fi extinsă la buna-credință – eroare și, eventual, la caracterul legitim/scuzabil al erorii, pretins uneori de lege).

2. Efectele posesiei

a) Prezumții. Opozabilitate

art. 919 alin. (3) (prezumția relativă a calității de proprietar în favoarea celui care are stăpânirea materială (*corpus*) asupra bunului);

art. 919 alin. (3) și art. 900 (posesia tabulară are preeminență în fața posesiei efectiv exercitate asupra bunului imobil; *notă*: în cazul imobilelor pentru care nu s-a deschis o carte funciară rămâne aplicabilă prezumția din art. 919 alin. (3) întemeiată pe posesia efectivă);

art. 935 (prezumția relativă a stăpânirii ca fiind exercitate în baza unui titlu translativ de proprietate, în favoarea celui care are *corpus*-ul);

art. 919 alin. (3) și art. 935 (*corelare*: cele două prezumții nu coincid – în raporturile cu terții, posesorul se va prevala de prezumția de proprietate (art. 919 (3)), iar în raporturile cu autorul său nemijlocit, el se va prevala de prezumția (art. 935) că titlul/actul juridic încheiat între cei doi, în executarea căruia i s-a remis bunul, este un act translativ de proprietate);

*

art. 935 și art. 919 alin. (2) (*corelare*: dacă autorul său demonstrează că actualul posesor a început stăpânirea ca detentor precar, e răsturnată implicit și prezumția titlului translativ de proprietate);

art. 936 (posesia ca mijloc de publicitate a proprietății mobiliare; posesia mobiliară ca mijloc de asigurare a opozabilității transferului de proprietate sau al constituirii altor drepturi reale, principale sau accesorii);

art. 936 și art. 2482 alin. (1) (*corelare*: al doilea text permite o publicitate alternativă cu efect de opozabilitate);

*

art. 936 și art. 937 (*corelare*: posesia mobiliară (i) asigură doar opozabilitatea transferului de proprietate atunci când posesorul-înstrăinător e chiar proprietarul – starea de fapt e în concordanță cu starea de drept – și totodată (ii) creează falsa aparență a proprietății, atunci când posesorul nu e și proprietar, legitimând eroarea terților și justificând protejarea acestora);

b) Acțiunile posesorii

art. 949 alin. (1) (acțiunile posesorii – sferă: (i) înlăturarea unei tulburări în posesie sau a unei deposedări; (ii) prevenirea unei astfel de tulburări; *notă*: despăgubirile pentru prejudiciile cauzate prin tulburare sau deposedare vor fi pretinse de posesor printr-un capăt de cerere distinct, întemeiat în drept pe răspunderea civilă delictuală);

art. 949 alin. (1) (acțiunile posesorii – cerința ca reclamantul să fi avut o posesie întinsă pe cel puțin un an anterior deposedării/tulburării);

art. 949 alin. (1) și art. 933 alin. (2) (posibilitatea ca reclamantul să invoce joncțiunea posesiilor pentru a îndeplini cerința unei posesii întinse pe cel puțin un an);

art. 950 alin. (1) (acțiunile posesorii – aplicație a regulii noncumulului petitoriului cu posesoriul);

art. 950 alin. (2) (detentorul precar e lipsit de acțiune posesorie împotriva posesorului sub nume de proprietar, care exercită posesia, *corpore alieno*, tocmai prin intermediul detentorului (art. 917 (1)); *notă*: detentorul precar – fiind întotdeauna titular al unui drept conferit de posesorul sub nume de proprietar, va avea o acțiune (e.g. petitorie) întemeiată pe acest drept, în eventualitatea unei tulburări/deposedări venite tocmai din partea celui pentru care posedă);

art. 951 alin. (1) (acțiunile posesorii – termenul special de prescripție; momentul de la care începe să curgă);

art. 921 lit. g) și art. 951 alin. (1) (*discuție*: este termenul de un an un veritabil termen de prescripție – susceptibil de

întrerupere şi suspendare – având în vedere că posesia se pierde automat prin trecerea unui an de la deposedare; totodată, durata mai mică de un an din momentul deposedării conferă instanței un criteriu de departajare între cele două posesii – a reclamantului (invariabil întinsă pe o durată mai mare sau egală cu un an – art. 949 (1)), respectiv a pârâtului (prin ipoteză, întinsă pe o perioadă mai scurtă de un an, datorită cerinței legate de momentul introducerii acțiunii față de data deposedării);

art. 951 alin. (2) (acțiunea posesorie specială poate fi introdusă şi pentru a proteja o posesie viciată);

art. 951 alin. (2) şi art. 922 alin. (1) (primul text introduce o excepție de la regula – produce efecte juridice doar posesia utilă/neviciată – enunțată de al doilea text);

art. 952 alin. (1) (acțiunea posesorie introdusă – excepțional – pentru preîntâmpinarea unei tulburări viitoare a posesiei);

art. 952 alin. (1) (*discuție*: natura juridică a acțiunii e neclară, cât timp e introdusă pentru a evita *distrugerea* sau *deteriorarea* unui bun (aşadar un prejudiciu eventual) şi nu e evident că ar fi condiționată de potențiala încălcare/contrazicere a posesiei reclamantului printr-o posesie contrară din partea pârâtului);

art. 952 alin. (2) (posibilitatea ca instanța să dispună o măsură provizorie până la soluționarea litigiului);

c) Dobândirea/conservarea drepturilor reale

art. 930-934 (uzucapiunea imobiliară) *Trimitere.* A se vedea Cap. 9;

art. 931 (uzucapiunea tabulară: efect comun al posesiei exercitate asupra imobilului şi al posesiei tabulare);

art. 937-938 (posesia de bună-credință ca mijloc de dobândire a proprietății mobiliare) *Trimitere.* A se vedea Cap. 8;

art. 939 (uzucapiunea mobiliară) *Trimitere.* A se vedea Cap. 8;

art. 941 (ocupațiunea) *Trimitere.* A se vedea Cap. 8;

art. 948 (dobândirea fructelor prin posesia de bună-credință) *Trimitere.* A se vedea Cap. 8;

3. Pierderea posesiei

art. 921 (încetarea posesiei)

art. 921, lit. g) şi art. 951 alin. (1) (*corelare*: dacă acțiunea posesorie e introdusă în termenul legal şi e admisă, se consideră că reclamantul nu a pierdut niciun moment posesia).

LPA
art. 81 (ref. la art. 920 NCC – prevederile acestuia sunt aplicabile doar cazurilor de intervertire intervenite ulterior intrării în vigoare a NCC)
art. 82 (ref. la art. 933 NCC – modul de aplicare a dispozițiilor respective după cum posesia imobiliară a început înainte sau ulterior intrării în vigoare a NCC)

C. civ. 1864
art. 1853 alin. (1) (detenția precară – noțiune)
art. 1857 – 1858 (intervertirea detenției precare în posesie sub nume de proprietar)
art. 1853 alin. (2) (acte de toleranță)

C. proc. civ.
art. 674-676 (*Cererile privitoare la posesiune*)[1] – *Trimitere.* A se vedea anexa.

II. Spețe și probleme teoretice

1. A, proprietar al unui imobil, îl închiriază lui B la 10 aprilie 2010. La 5 august 2013, B este tulburat în stăpânirea lucrului. Cum poate să se apere? Este relevantă în speță succesiunea de legi civile intervenită între anul 2010 și anul 2013?

La 10 septembrie 2014, B refuză să mai plătească chirie. Comentați situația juridică din speță.

2. A încheie cu B și C două contracte de locațiune asupra a două apartamente dintr-un imobil aflat în proprietatea lui A.

După 6 luni de la încheierea contractelor, B refuză să mai plătească chiria și, fără a-l consulta pe A, realizează modificări de anvergură în apartamentul pe care îl locuiește.

După mai mulți ani, D – unic succesor al lui A, le cere celor doi să părăsească imobilul. B invocă uzucapiunea extratabulară, iar C, căruia D nu i-a mai permis accesul în imobil, introduce o acțiune posesorie.

Analizați situația juridică din speță.

---

[1] Aceste texte legale se vor abroga odată cu intrarea în vigoare a noului Cod de procedură civilă.

3. La 22.08.2012, A introduce împotriva lui B o acțiune în revendicare prin care pretinde obligarea acestuia să-i restituie o mașină de tuns iarba asupra căreia pretinde că ar fi proprietar. În probațiune, reclamantul prezintă înscrisul constatator al contractului de vânzare-cumpărare încheiat de el cu firma producătoare a bunului litigios.

B se apără, arătând că a dobândit cu bună-credință bunul respectiv de la C, contra sumei de 200 $. A precizează că C nu era proprietar, deoarece deținea mașina de tuns iarba doar cu titlu de împrumut de la el. B invocă posesia de bună-credință (art. 937 NCC). În contra susținerilor pârâtului, A arată că C era un simplu detentor precar, astfel încât nu ar fi putut să-i transmită prin contract posesia lui B.

Instanța admite acțiunea reclamantului, arătând că B nu și-a probat calitatea de proprietar și nici buna-credință pe care o invocă.

Comentați situația juridică și soluția instanței.

4. Profitând de faptul că vecinul său B a plecat din țară în anul 2007, A ocupă terenul aflat în proprietatea lui B. După 5 ani, timp în care A folosește terenul în interes propriu, B revine în țară. Aflând despre cele întâmplate, B îngrădește terenul pentru a face imposibil accesul lui A.

La o lună din ziua în care B i-a interzis accesul la teren, A introduce împotriva lui B o acțiune posesorie. B se apără, arătând că el e proprietarul de drept, fapt cunoscut de către A, care a fost de rea-credință și, prin urmare, nu a avut o posesie utilă. În consecință, B cere respingerea acțiunii lui A.

a) Analizați situația juridică din speță.

b) Apreciați argumentele invocate de către cele două părți și precizați care va fi soluția instanței?

c) Ce alternative ar avea B?

d) Care va fi soarta strugurilor culeși în timp de către A, din via aflată pe terenul lui B?

5. În primăvara anului 2012, A demarează lucrări agricole cu privire la un teren până atunci necultivat. B îl acționează în judecată, arătând că este posesorul terenului din 2002 și solicitând instanței obligarea lui A la încetarea lucrărilor și eliberarea acestuia. În apărare, A neagă calitatea de posesor a lui B, întrucât, de la baterea, în 2002, a țărușilor care marchează limitele terenului, acesta

nu a mai efectuat niciun fel de acte de stăpânire cu privire la teren. În plus, A depune o copie a unui contract încheiat în 2002, prin care antecesorul său îi dăduse terenul în comodat lui B, demonstrând că B este doar detentor precar. B răspunde că elementul *corpus* poate lipsi dacă natura bunului nu presupune acte de stăpânire efectivă (de pildă, teren viran, ca în speță). Cu privire la contractul depus de A, B susține că proba este inadmisibilă, întrucât într-o astfel de acțiune nu se discută dreptul.

Comentați situația juridică din speță și susținerile părților. Care va fi soluția instanței?

6. A și B, coproprietari al unui apartament, încheie o convenție prin care stabilesc că în următorii 2 ani, perioadă în care A se va afla în străinătate, B va folosi în mod exclusiv apartamentul respectiv. În cazul în care B va închiria apartamentul, o cotă de ½ din chirie îi va reveni lui A.

A revine după 1 an și 7 luni din străinătate și, în pofida opoziției lui B, se mută în una din camerele din apartament.

La 2 luni de la întoarcerea lui A, B introduce o acțiune posesorie, prin care cere instanței obligarea pârâtului să înceteze tulburarea posesiei sale. Pârâtul se apără, motivând că, oricum, contractul dintre cei doi cu privire la folosința apartamentului își va înceta efectele în scurt timp.

Care va fi soluția instanței?

7. A, coproprietar al unui imobil-construcție, a încheiat o convenție cu B, celălalt coproprietar, prin care fiecăruia îi revenea folosința unuia dintre cele două apartamente care se găsesc în imobil. Atât A, cât și B au dat apoi în chirie apartamentele respective (A a închiriat lui C, iar B lui D).

În fața refuzului chiriașilor de a părăsi imobilul la încetarea contractelor de locațiune, A schimbă iala de la apartamentul care îi revenise în folosință în urma contractului cu B și introduce o acțiune posesorie împotriva lui D. La rândul său, C introduce o acțiune posesorie împotriva lui A. În ambele litigii, A prezintă în probațiune un exemplar din înscrisurile probatoare ale celor două contracte de locațiune. C și D invocă non-cumulul posesoriului cu petitoriul.

Precizați și motivați soluția instanței.

8. A, profitând de lipsa vecinului său B, plecat pentru mai mulți ani în străinătate, ocupă terenul acestuia, pe care începe să îl utilizeze în interes propriu.

După 7 ani, B revine și, aflând despre situația respectivă, îngrădește terenul pentru a nu permite accesul lui A; totodată, îl anunță pe acesta că dacă va încerca să intre pe terenul său îl va omorî.

B e acționat în instanță de către A, care pretinde obligarea pârâtului să îi permită accesul pe teren pentru a aduna recolta pentru care a muncit împreună cu familia sa.

Ce acțiune introduce A? Care va fi soluția instanței?

9. La data de 10.10.2012, A introduce împotriva lui B o acțiune posesorie, întemeiată în drept pe art. 949 și urm. NCC. Reclamantul arată că a cumpărat un teren agricol în localitatea X, cu intenția de a cultiva porumb. B, proprietar al terenului alăturat, a deversat o cantitate de motorină prin care a poluat o parte din terenul lui A.

B cere respingerea acțiunii lui A, arătând că deversarea combustibilului pe care îl folosește la agricultură s-a produs pe terenul proprietate proprie – de unde a ajuns abia ulterior pe celălalt teren – și a fost un simplu accident.

Precizați și motivați soluția instanței.

10. A este acționat în instanță de către B, care cere obligarea lui A la încetarea tulburării folosinței dreptului său de trecere și la refacerea drumului de acces anterior amenajat de el. În motivare, reclamantul arată că, timp de mai mulți ani, a folosit o fâșie lată de 2,5 m și lungă de 17 m din terenul vecinului său A, pentru a avea acces, cu piciorul și cu autoturismul, la terenul proprietate proprie. B precizează și că, fără vreun motiv aparent, în urmă cu 3 săptămâni, A a scos pavelele așezate acolo de B cu acordul său, a desțelenit și a arat fâșia respectivă de teren, făcând-o impracticabilă pentru circulația cu autoturismul.

A se apără, arătând că de 6 luni a fost finalizat un nou drum public, la care terenul reclamantului are ieșire, astfel încât dispozițiile art. 617 NCC, în virtutea căruia lui B i s-a recunoscut respectivul drept de trecere, nu mai sunt aplicabile. Pârâtul invocă în acest sens art. 770 alin. (1), lit. g) NCC. A adaugă și că s-a oferit să-i restituie pavelele lui B.

Precizați și motivați soluția instanței.

11. La 10.10.2012, A introduce o acțiune posesorie împotriva lui B. Reclamantul arată că, profitând de faptul că el a lipsit din țară timp de 6 luni, B a ocupat un teren pe care A l-a exploatat de mai mulți ani împreună cu fratele său C.

Pârâtul se apără, precizând că nici A și nici C nu sunt proprietari ai terenului respectiv. Totodată, B arată și că A și C au ocupat în 2006 terenul respectiv în mod abuziv, amenințându-l pe proprietarul D (decedat între timp) și profitând de vârsta înaintată a acestuia. B susține și că a dobândit terenul prin succesiune de la D.

În fine, pârâtul arată că A nu s-a comportat ca proprietar exclusiv al terenului, deoarece l-a folosit împreună cu fratele său (al cărui acord pentru introducerea acțiunii nu l-a obținut) și în ultimele șase luni a fost plecat din localitate.

A precizează că fratele său e plecat și i-ar fi fost greu să îl contacteze. Reclamantul cere instanței să ia în considerare și faptul că B a luat în stăpânire terenul fără ca A sau C să poată să cunoască acest fapt.

Analizați susținerile părților.

Precizați și motivați soluția instanței.

12. La data de 5.06.2012, A introduce acțiune în justiție contra vecinului său, B, solicitând instanței obligarea acestuia din urmă la încetarea lucrărilor de construcție a casei cu etaj, pe motiv că aceasta îi va lua vederea pe care o avea din locuința sa spre lacul din apropiere.

Reclamantul arată că el și-a ridicat casa de peste 50 de ani și în tot acest interval a avut vedere spre lac, prin urmare, în favoarea imobilului său s-a stabilit o servitute de vedere, terenul lui B fiind fond aservit. Pârâtul se apără, susținând că numai servituțile continue și aparente pot fi dobândite prin uzucapiune, întrucât numai ele pot face obiectul unei posesii utile. În acest sens, pârâtul invocă art. 760 – 761 NCC.

În replică, reclamantul se prevalează de art. 763 NCC.

Comentați susținerile părților. Pornind de la definiția legală a servituților necontinue, respectiv neaparente, precizați dacă posesia acestora va fi întotdeauna discontinuă și clandestină. Motivați.

Precizați argumentat dacă textele legale invocate de părți sunt aplicabile în speță.

Dați o soluție motivată în drept.

13. La data de 23.06.2012, A introduce împotriva vecinului său B o acțiune posesorie. Reclamantul își motivează în fapt acțiunea

arătând că B intenționează să excaveze de pe terenul propriu o cantitate de aprox. 63 m^3 de pământ, pentru a realiza o baltă artificială cu pește. Deoarece forma și suprafața parcelei aflate în stăpânirea lui B nu permit o altă poziționare a bălții respective, lucrările de excavare se vor întinde până în apropierea liniei de demarcație dintre terenuri. În consecință, după cum rezultă din expertiza tehnică propusă în probațiune de reclamant, astfel ar fi pusă în pericol structura de rezistență a zidului vestic al casei aflate pe terenul pe care îl posedă. Aceasta atât datorită infiltrării apei, cât și a riscului de alunecare a terenului. Având în vedere riscul menționat, reclamantul pretinde obligarea pârâtului la încetarea lucrărilor.

Pârâtul se apără, precizând că acțiunea ar trebui respinsă pentru următoarele motive: a) el este proprietar și desfășoară lucrările în integralitatea lor pe terenul propriu; b) a obținut toate autorizațiile administrative (de construire etc.) necesare pentru executarea lucrărilor; c) nu a tulburat în niciun fel posesia lui A și, evident, nici nu l-a deposedat pe acesta; d) „tulburarea" invocată de A nu este una actuală; e) A nu face decât să invoce un *prejudiciu*, care oricum e viitor și nesigur.

Analizați susținerile părților. Precizați și motivați soluția instanței.

III. Jurisprudență și probleme din practica judiciară

1. a) Distincția dintre echivocul posesiei, detenția precară (lipsa posesiei) și posesia de rea-credință în materie mobiliară. Cazul bunurilor mobile vândute cu rezerva proprietății. b) Este necesară o posesie neviciată pentru aplicarea art. 937 NCC (art. 2279 C. civ. fr.)[1]?

A se vedea F. ZÉNATI, *Revendication mobilière*, RTDciv.*1998 (jurisprudence français en matière de droit civil)*, p. 408. De asemenea, a se vedea și pct. 5 de la seminarul 3, secțiunea III (Jurisprudență și probleme din practica judiciară).

2. Fiind obligat să dea o garanție pentru un împrumut bancar, X îl convinge pe Y să garanteze în locul său, în schimbul unei sume de bani pe care X urma să o plătească lui Y imediat. În acest sens, X îi arată lui Y un plic cu bancnote înainte de semnarea actului de

---

[1] Problema de la punctul b) este legată mai ales de tematica seminarului dedicat dobândirii proprietății mobiliare prin posesie de bună-credință. Din acest motiv, recomandăm reluarea comentariului.

garanție. După ce semnează contractul cu banca, Y primește de la X un plic care însă este plin nu cu bancnotele arătate, ci cu tăieturi de ziar. Chemate să oprească încăierarea care a urmat, forțele de ordine remit plicul cu bani lui Y.

X cere instanței obligarea lui Y la restituirea banilor. Instanța de fond admite acțiunea.

Împotriva hotărârii instanțe de fond, Y formulează recurs, susținând că:

1) acțiunea posesorie a lui X s-a prescris, fiind introdusă la mai mult de 1 an de la eveniment;

2) acțiunea în reintegrare nu se poate întemeia decât pe o posesie pașnică, ceea ce nu era cazul lui X, care a recurs la o înșelăciune pentru a încerca să păstreze banii;

3) X nu își poate invoca propria turpitudine.

În motivarea instanței de recurs, se arată că *„protecția posesorie nu se aplică decât imobilelor, iar regulile acesteia, mai precis termenul de prescripție de 1 an, nu se aplică revendicării mobiliare"*. Prin urmare, respinge recursul, considerând că în mod corect a admis acțiunea instanța de fond. A se vedea Cass., s. 1 civ., decizia din 6 februarie 1996, www.legifrance.gouv.fr.

a) Comentați susținerile recurentului și afirmația instanței de recurs. Care este fundamentul principiului inadmisibilității acțiunilor posesorii în cazul bunurilor mobile?

b) Care ar fi utilitatea unei acțiuni posesorii în materie mobiliară, dat fiind principiul enunțat în art. 937 NCC (art. 2279 C. civ. fr.)? Este posibilă distincția între posesoriu și petitoriu în acest caz?

Pentru un comentariu, a se vedea F. ZÉNATI, *Domaine des actions possessoires*, RTDciv.1996, p. 943.

3. Posibilitatea apărării prin acțiune posesorie a unei servituți legale necontinue și neaparente. Calitatea procesuală pasivă a detentorului precar în acțiunile posesorii.

A se vedea Trib. Jud. Ilfov, secția I, Audiența de la 16 martie 1900, sentința civilă nr. 296, *G. Săndulecui-Năноveanu cu Petre Secăreanu*, în C.J. nr. 4/2006 (*restitutio*), p. 122.

4. Actele pe care le presupune exercițiul servituților necontinue și / sau neaparente nu sunt concludente pentru a stabili că este vorba despre posesia exercitată asupra fondului aservit și nu despre o simplă toleranță din partea proprietarului acestui fond.

În măsura în care exercițiul unei astfel de servituți se întemeiază pe un titlu (act juridic; legea, în cazul limitelor legale ale dreptului de proprietate (ex. servitutea de trecere a fondului lipsit de acces la calea publică)) este răsturnată prezumția de simplă toleranță, fiind recunoscută posesia și, totodată, protejată prin acțiunile posesorii. Dacă e vorba de un act juridic, titlul trebuie să provină de la proprietarul fondului aservit, nicidecum de la proprietarul fondului dominant. Titlul va fi luat în considerare cu respectarea regulii non-cumulului posesoriului cu petitoriul: nu va fi folosit pentru a stabili însăși existența dreptului posedat.

A se vedea Cass., s. a 3-a, decizia din 29 iunie 1989, respectiv Cass., s. a 3-a, decizia din 17 iulie 1986, *www.legifrance.gouv.fr.*

5. Tulburarea posesiei, care (alături de deposedare) justifică introducerea acțiunilor posesorii, presupune acte contrare posesiei reclamantului, acte ale unui terț din care să rezulte pretenții incompatibile cu posesia celui dintâi. Simpla cauzare a unui prejudiciu nu reprezintă o tulburare a posesiei.

Curtea de Casație franceză a cenzurat hotărârea instanței de fond care admisese acțiunea posesorie exercitată de reclamant după ce vecinul său a dărâmat o construcție lipită de zidul comun dintre terenurile celor doi, șubrezind astfel respectivul zid. Curtea de Casație a apreciat că instanța de fond nu a stabilit, în circumstanțele date, fapte care să releve pretenții contrare posesiei exercitate de reclamant.

A se vedea Cass., s. a 3-a, decizia din 7 iunie 1990, *www.legifrance.gouv.fr.*

IV. Bibliografie specială

V. STOICA, *Posesia ca stare de fapt protejată juridic* (II), în C.J. nr. 5/2003, p. 111;

A. BOAR, *Uzucapiunea. Prescripția, posesia și publicitatea drepturilor*, Ed. Lumina Lex, București, 1999;

E. ROȘIORU, *Uzucapiunea în dreptul civil român*, Ed. Hamangiu, București, 2008;

V. TERZEA, *Acțiunile posesorii*, Ed. C.H. Beck, București, 2006.

Capitolul 4
Stări de fapt şi stări de drept (C)
Cartea funciară. Noţiune
Înscrierile de carte funciară. Feluri. Condiţii. Efecte
Posesia tabulară. Noţiune. Efecte

I. Legislaţie relevantă. Comentarii de text

NCC

1. Cartea funciară. Noţiuni generale

art. 876 alin. (1) şi art. 877 (drepturile reale imobiliare ca principalele drepturi tabulare);

art. 876 alin. (2) (condiţiile limitative în care alte *drepturi, fapte sau raporturi juridice* pot fi înscrise în cartea funciară);

art. 876 alin. (3) şi art. 878 alin. (1) (noţiunea de *imobil* în accepţiunea specifică sistemului de carte funciară);

art. 878 alin. (1) şi art. 2381 (*corelare*);

art. 878 alin. (2) şi (3) (caracterul real al cărţii funciare);

art. 878 alin. (2) şi art. 880 alin. (1) (*corelare*: soluţia tehnică cuprinsă în cel de-al doilea text e consecinţa caracterului real impus de primul articol);

art. 879 (modificarea *imobilului* de carte funciară prin alipiri şi dezlipiri);

art. 880 (transcrierea în cărţi funciare noi, în caz de alipire sau dezlipire);

art. 883 (publicitatea formală a cărţii funciare).

2. Înscrierile de carte funciară

a) Generalităţi

art. 881 (înscrierile de carte funciară: intabularea, înscrierea provizorie şi notarea);

art. 881 alin. (2) şi (3) (intabularea vizează exclusiv drepturile reale imobiliare – principale şi accesorii; înscrierea provizorie şi notarea pot fi făcute doar dacă sunt expres prevăzute de lege);

art. 888 (condiţii pentru efectuarea înscrierilor de carte funciară);

art. 893 (principiul relativității înscrierilor de carte funciară – condiție referitoare la titlul în baza căruia se pretinde înscrierea);

art. 893 și art. 887 alin. (3), art. 894 (*corelare*: ultimele două texte legale stabilesc reguli care reprezintă aplicații ale principiului enunțat în art. 893);

*

art. 893 și art. 895 (*corelare*: cel de-al doilea text derogă de la principiul instituit de primul; *notă*: de regulă, moștenitorul vizat de art. 895 va fi un succesor universal/ cu titlu universal, deoarece aceștia sunt, în principiu, ținuți de obligațiile defunctului);

art. 890 (momentul de la care se produc efectele înscrierilor de carte funciară);

art. 890 alin. (1) respectiv art. 889, art. 562 alin. (2) și art. 553 alin. (2) (stingerea dreptului real imobiliar prin înscrierea *radierii* (în pofida redactării defectuoase a art. 562 alin. (2)), cu efect din momentul înregistrării cererii de renunțare);

art. 891 (principiul priorității înscrierilor în cartea funciară);

art. 891 și art. 890 alin. (3) – (5) (*corelare*: primul text legal, care instituie principiul priorității, are în vedere ipoteza cererilor de înscriere a unor drepturi concurente introduse succesiv, pe când textele din art. 890 vizează situația unor astfel de cereri introduse simultan);

art. 908 alin. (1)-(3) și art. 911 (rectificarea amiabilă a înscrierilor de carte funciară)

art. 891, art. 892, art. 896, art. 897, art. 907-911 (acțiunile de carte funciară) *Trimitere.* A se vedea Cap. 10;

art. 913 (îndreptarea erorilor materiale; *notă*: nu se suprapune cu sfera acțiunii în rectificarea înscrierilor de carte funciară și nu face niciodată obiectul acestei acțiuni) *Trimitere.* A se vedea Cap. 10;

art. 914 (modificarea descrierii imobilului; *notă*: nu se referă la situația juridică (proprietate, dezmembrăminte, sarcini reale) a imobilului);

b) Intabularea

art. 885 (intabularea – efect atributiv în materia drepturilor reale imobiliare);

art. 887 (dobândirea excepțională a drepturilor reale imobiliare independent de intabulare);

art. 887 alin. (1) şi art. 553 alin. (2) (*corelare*: cel de-al doilea text reglementează unul din *cazurile expres prevăzute de lege* în care dobândirea drepturilor reale imobiliare se face independent de intabulare, prin efectul unui act administrativ);

c) Înscrierea provizorie

art. 898 şi art. 882 alin. (1) (înscrierea provizorie);

art. 882 alin. (1) şi art. 912 (*corelare*);

art. 899 (efectele înscrierii provizorii);

d) Notarea

art. 902 alin. (1) (notarea cu efect de opozabilitate);

art. 902 alin. (1) şi art. 901 alin. (2), lit. a), b) şi c) (*corelare*);

art. 902 alin. (2) (ipoteze de notare);

art. 902 alin. (2) pct. 12 şi art. 906 (notarea antecontractelor şi a pactelor de opţiune);

*

art. 902 alin. (2), pct. 14 şi art. 904, art. 905 (notarea intenţiei de a înstrăina sau de a ipoteca);

art. 903 (ipoteze de notare fără efect de opozabilitate);

art. 903, art. 901 alin. (2), lit. a) şi b) şi art. 909 alin. (2), (3) (*corelare*).

3. Posesia tabulară. Efecte

art. 900 (prezumţia relativă a existenţei/ inexistenţei dreptului tabular în patrimoniul posesorului tabular, întemeiată tocmai pe posesia tabulară; *notă*: proba contrară poate fi făcută doar în condiţiile limitative stabilite de art. 900 alin. (3);

art. 900 şi art. 919 alin. (3) (posesia tabulară are preeminenţă în faţa posesiei efectiv exercitate asupra bunului imobil);

art. 901 (publicitatea materială a cărţii funciare, consecinţă a posesiei tabulare; *notă*: posesia tabulară creează aparenţa care întemeiază buna-credinţă a terţilor de carte funciară);

art. 901, respectiv art. 908 alin. (4) şi art. 909 alin. (2), (3) (protejarea terţilor de bună-credinţă: menţinerea/conservarea drepturilor reale dobândite prin intabulare de aceştia de la titularul tabular al cărui titlu a fost ulterior desfiinţat);

*

ar. 901 şi art. 937 alin. (1) (*corelare*: posesia tabulară *valorează* titlu în materie imobiliară, iar posesia efectiv exercitată asupra bunului *valorează* titlu în materie mobiliară; *discuţie*: distincţii între cele două ipoteze);

*

art. 901 alin. (2) şi art. 14 alin. (2) (*corelare*: cel din urmă text legal instituie prezumţia relativă de bună-credinţă; *notă*: (i) având în vedere că art. 14 alin. (1) vizează buna-credinţă – comportament, e discutabil dacă această prezumţie poate fi extinsă la buna-credinţă – eroare; (ii) chiar dacă extinderea ar fi admisă, ea ar fi exclusă în cazul situaţiilor juridice care fac obiectul publicităţii prin cartea funciară, datorită criteriilor expres şi imperativ stabilite de art. 901 alin. (2);

art. 586 alin. (1); art. 920 alin. (2) *(corelat cu art. 901* alin. *(2) şi (4))*; **art. 938; art. 948 (3)** *(corelat cu art. 901* alin. *(2) şi (4))*; **art. 948 alin. (4)** (*notă*: (i) sintagma *nici nu trebuia să cunoască* lipseşte (doar) în cazul textelor care definesc buna-credinţă întemeiată pe cuprinsul cărţii funciare: în aceste situaţii, posesorul va fi de rea-credinţă dacă, întâmplător, a cunoscut pe altă cale inexactitatea cuprinsului cărţii funciare, însă *posesia tabulară a autorului său creează o aparenţă suficient de puternică a existenţei dreptului, astfel încât dobânditorul nu are obligaţia de a se informa (şi) altfel decât cercetând cartea funciară*; (ii) datorită efectului atributiv al intabulării în cartea funciară, buna-credinţă – eroare a terţului dobânditor, poate purta doar în legătură cu validitatea/eficacitatea titlului care întemeiază intabularea autorului său, validitatea intabulării dreptului acestuia, validitatea/eficacitatea propriului titlu sau a intabulării propriului drept etc., dar nu în legătură cu însăşi existenţa dreptului autorului său – care, prin ipoteză, a avut *posesia tabulară*, sau a dreptului propriu, care există în patrimoniul său cât timp nu a intervenit radierea; este, în principiu, exclusă şi buna-credinţă a posesorului tabular în legătură cu existenţa propriului drept, întemeiată pe un titlu – act juridic – putativ (art. 885 alin. (1), fraza finală);

art. 931 (uzucapiunea tabulară, întemeiată (şi) pe posesia tabulară)

Trimitere: a se vedea Cap. 9.

4. Răspundere civilă delictuală specială

art. 915 (răspunderea specială pentru ţinerea defectuoasă a cărţii funciare).

LPA

art. 56 (ref. la art. 885 alin. (1) şi 886 NCC – momentul din care cele două texte devin aplicabile şi intabularea drepturilor reale în cartea funciară (re)dobândeşte efect atributiv; efectele intabulărilor efectuate între momentul intrării în vigoare a NCC şi momentul din care cele două articole vor deveni aplicabile);
art. 76 şi art. 77 (ref. la art. 876 – 915 NCC – ultraactivitatea legii anterioare (L. 7/1996) cu privire la condiţiile, efectele şi regimul înscrierilor de carte funciară întemeiate pe acte şi fapte juridice anterioare intrării în vigoare a NCC);
art. 78 (regimul juridic al privilegiilor şi al ipotecilor legale anterioare intrării în vigoare a NCC);
art. 79 (*corelare*: L.7/1996 şi NCC);
art. 80 (ref. la cererile de înscriere şi acţiunile de carte funciară – vor fi soluţionate (i) potrivit normelor materiale în vigoare la data încheierii actului/producerii faptului juridic pe care se întemeiază şi (ii) potrivit normelor procedurale în vigoare la momentul introducerii cererii sau a acţiunii respective);
art. 82 (ref. la art. 930 – 934 NCC (*uzucapiunea tabulară* şi *uzucapiunea extratabulară*) – modul de aplicare a dispoziţiilor respective după cum posesia a început înainte sau ulterior intrării în vigoare a NCC);
art. 230, lit. g), k), l).

Legea nr. 7/1996 a cadastrului şi a publicităţii imobiliare[1]
a)
art. 19 (cuprinsul cărţii funciare);
art. 1, alin. (3), (4); art. 17 alin. (2); art. 55 alin. (2), (3) (imobil / parcelă);
art. 42 (alipire / dezlipire);
art. 43 (reînscriere / transcriere);
art. 43, alin. (1); art. 44 (sistem de publicitate imobiliară mixt);

[1] Această lege a rămas în vigoare şi după momentul intrării în vigoare a NCC, însă păstrează neabrogate doar articolele referitoare la procedura de carte funciară, care nu se găseşte reglementată în NCC. De altfel, NCC face trimitere, în art. 884, la legea specială care are ca obiect de reglementare tocmai procedura specifică sistemului de carte funciară. Enumerarea articolelor se referă la forma lor anterioară modificării/abrogării prin L. 71/2011, modificări/abrogări care au intrat în vigoare la 1 octombrie 2011.

b)
art. 26, alin. (4) (înscrierile de carte funciară);
art. 48, alin. (1) (intabulare);
art. 29; art. 48, alin. (1) (înscriere provizorie);
art. 38 (notare);

art. 25, alin. (1); art. 20, alin. (1), (2); art. 26, alin. (1), (2); art. 32 (efectul de opozabilitate a drepturilor reale);

OBS: Comparație cu efectul atributiv de drepturi reale în Decretul-Lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare: art. 17, alin. (1): *„Drepturile reale asupra imobilelor se vor dobândi numai dacă* între cel care dă și cel care primește dreptul este acord de voință asupra constituirii sau strămutării, în temeiul unei cauze arătate, iar *constituirea sau strămutarea a fost înscrisă în cartea funciară* (s.n.)" alin. (2): *„Drepturile reale se vor stinge numai dacă radierea s-a înscris în cartea funciară* (s.n.) cu consimțământul titularului; consimțământul nu va fi de trebuință dacă dreptul se stinge prin împlinirea termenului arătat în înscriere sau prin moartea titularului".

c)
art. 47, alin. (5), (6); art. 38; art. 55, alin. (4), (6) (principiul disponibilității (neutralității));
art. 19; art. 48; art. 38 (principiul legalității înscrierilor în cartea funciară);
art. 48 (principiul oficialității);
art. 22; art. 23-24; art. 26, alin. (3) (principiul relativității înscrierilor în cartea funciară);
art. 25 alin. (1) (fraza finală), alin. (2), (3) (principiul priorității înscrierilor în cartea funciară);
art. 30 (principiul forței probante a înscrierii în cartea funciară);
art. 31; art. 17 alin. (3), (4) (principiul publicității (publicitate materială)
art. 41, alin. (1), (2) (publicitatea formală)

d)
art. 27; art. 20, alin. (3) (acțiunea în prestație tabulară)
art. 33; art. 51, alin. (1); art. 53, alin. (1) (rectificarea, modificarea, îndreptarea erorilor materiale)
art. 34-37 (acțiunea în rectificare)

e)
art. 47-50; art. 54 (procedura de înscriere în cartea funciară)

II. Spețe și probleme teoretice

1. A este proprietar tabular a trei parcele de teren intabulate în anul 1997 în CF nr. 5243 din Localitatea X. Pornind de la descrierea de mai jos a foii de avere din CF respectivă, precizați: a) dacă cuprinsul cărții funciare respectă reglementarea în materie din NCC; b) care ar fi operațiunile de carte funciară necesare pentru ca A să îi vândă lui B parcela cu nr. top. 781, respectiv jumătate din parcela cu nr. top. 782/2, iar B să fie intabulat ca proprietar al acestora.

CF. nr. 5243
Localitatea X
A. Foaia de avere

Nr. crt.	Nr. top.	Descrierea imobilului	Suprafață	Observații
1.	781	I pășune	350 mp	
2.	782/1	loc de casă	450 mp	
3.	782/2	+ loc de casă	575 mp	

2. În anul 2007, A încheie cu B un contract de vânzare-cumpărare a unui imobil-teren și construcție, părțile realizând formalitățile de publicitate și stabilind că prețul va fi plătit în 9 rate egale, pe o perioadă de 3 ani. În luna mai a anului 2011, B încheie la rândul său un contract de schimb prin care îi transmite imobilul respectiv lui C, contra unei alte construcții cu terenul aferent.

În anul 2012, A introduce o acțiune în justiție, cerând rezoluțiunea contractului încheiat cu B, pentru neplata integrală a prețului. Cunoscând faptul că în cartea funciară a fost înscris ca proprietar C, îl cheamă în judecată și pe acesta, pretinzând și radierea dreptului lui din cartea funciară.

a) Stabiliți legea aplicabilă în speță. Motivați.

b) Precizați și motivați soluția instanței.

c) Aceeași problemă în cazul în care în contractul dintre A și B ar fi fost stipulată o clauză de rezervă a proprietății până la plata integrală a prețului.

d) Dar dacă vânzarea dintre B și C ar fi intervenit după pronunțarea rezoluțiunii contractului dintre A și B în primă instanță?

e) Ar fi diferit soluția dacă succesiunea de contracte dintre A, B și C ar fi avut loc între 2012 și 2017?

3. La 5.07.2012, A îi vinde lui B un imobil-teren dobândit de A prin succesiune legală. Constatând că nu îşi poate intabula dreptul, deoarece vânzătorul nu e înscris în cartea funciară (unde apare în continuare ca proprietar *de cuius*), B îi pretinde lui A să îi pună la dispoziție înscrisurile doveditoare a calității lui A de succesor universal. În urma refuzului acestuia, B îl acționează în judecată.

Înainte de finalizarea litigiului printr-o hotărâre definitivă şi irevocabilă, B află că, între timp, A a vândut acelaşi teren lui C, iar acesta s-a înscris ca proprietar după ce A i-a furnizat titlul pe care i-l ceruse şi B. În aceste condiții, B se prezintă la dvs., avocat, pentru a-i prezenta mijloacele juridice pe care le are la dispoziție împotriva lui C.

a) Care este rațiunea pretenției lui B față de A în legătură cu titlul acestuia din urmă?

b) Calificați acțiunea introdusă de B. Cum va fi soluționată?

c) Cum îl sfătuiți pe B? Ar avea vreo relevanță existența sau inexistența unei mențiuni în cartea funciară cu privire la acțiunea introdusă de B împotriva lui A?

4. A are câştig de cauză într-un proces de revendicare a unui imobil naționalizat (înscris în CF 3082 Cluj-Napoca cu nr. cad. 423) îndreptat împotriva Municipiului Cluj-Napoca. Instanța admite şi cererea accesorie a reclamantului, de rectificare a cărții funciare.

În cursul procesului, A nu a putut să îşi noteze acțiunea în cartea funciară a imobilului, deoarece respectiva carte funciară nu a putut fi găsită.

După rămânerea definitivă a hotărârii, instanța trimite (art. 54 alin. (4) din L. 7/1996) în temeiul acesteia o cerere de radiere a dreptului statului şi de înscriere a lui A ca proprietar.

Cererea este respinsă prin încheierea registratorului de carte funciară, cu motivarea că *imobilul* (corp de proprietate) la care se referă hotărârea judecătorească nu mai există. În motivarea încheierii de respingere se arată că: în cursul procesului (înainte de pronunțarea hotărârii), la cererea Consiliului Local Cluj-Napoca, *imobilul* (corp de proprietate) a fost dezmembrat în 2 parcele cu nr. top. 423/1 şi 423/2, care au fost înscrise în două cărți funciare noi: 38427, respectiv 38428 şi au fost vândute de către Consiliul Local către X şi Y. Cei doi cumpărători nu figurează însă ca proprietari tabulari.

A se prezintă la dvs. avocat pentru a-l consilia. Cum îl sfătuiți ?

5. Ce fel de înscriere în cartea funciară va putea pretinde cumpărătorul în cazul încheierii unui contract de vânzare-cumpărare cu clauză de rezervă a proprietății?

6. La 10.10.2001 B introduce la biroul de cadastru și publicitate imobiliară o cerere de înscriere a dreptului său de proprietate asupra unui apartament din localitatea X. B își justifică cererea printr-un titlu întitulat „contract de vânzare-cumpărare provizoriu", încheiat cu A la 6.08.2001. Acesta din urmă a dobândit la rândul său imobilul prin cumpărare de la stat, conform dispozițiilor Legii nr. 112/1995*.

Cererea de înscriere este respinsă printr-o încheiere motivată. În încheierea registratorului de carte funciară se precizează că este vorba despre un veritabil contract de vânzare-cumpărare lovit de nulitate absolută, datorită faptului că a fost încheiat cu încălcarea prevederilor Legii nr. 112/1995. Din aceeași motivare rezultă că actul reprezintă un contract de vânzare-cumpărare, deoarece vânzarea este consensuală în cazul apartamentelor (*conform legislației în vigoare la momentul respectiv*) și, mai mult, părțile au înțeles să execute prestațiile specifice contractului de vânzare-cumpărare: a fost plătit prețul și a fost predat apartamentul.

Comentați soluția instanței, având în vedere legislația aplicabilă în speță.

Care ar fi soluția într-o speță identică, intervenită după intrarea în vigoare a NCC?

*L. 112/1995[1]

Art. 9 (1) Chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrala sau în rate a prețului (...)

(6) Apartamentele dobândite în condițiile alin. (1) nu pot fi înstrăinate 10 ani de la data cumpărării.

(...)

Art. 11 Actele juridice de înstrăinare încheiate cu încălcarea prevederilor art. 9 alin. 6 si ale art. 10 sunt lovite de nulitate absolută.

---

[1] Legea pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului, publicată în M.Of. nr. 279 din 29 noiembrie 1995.

7. A introduce la biroul de cadastru şi publicitate imobiliară o cerere de înscriere a dreptului său de proprietate în cotă de ½ asupra unui apartament situat în localitatea X.

A îşi întemeiază cererea pe un contract de vânzare-cumpărare încheiat cu B. În copia după extrasul de carte funciară anexată cererii figurează, ca proprietari ai apartamentului, B şi C – soţ şi soţie, căsătoriţi sub regimul matrimonial al comunităţii legale (fără a fi precizate cotele celor doi).

A a anexat cererii şi un înscris semnat de C prin care aceasta admite că soţul său ar avea o cotă de ½ din dreptul de proprietate asupra apartamentului.

Cum va fi soluţionată cererea de înscriere în cartea funciară?

8. La 5.06.2012, A se prezintă la dvs. avocat pentru a vă consulta într-o problemă juridică.

A arată că a încheiat, în 12.03.2011, cu B.S. un contract de vânzare-cumpărare prin care acesta din urmă i-a înstrăinat un teren aflat în proprietatea lui B.S.

Clientul dvs. vă prezintă şi exemplarul său din înscrisul redactat de B.S. şi semnat de cei doi. De asemenea, A a obţinut şi un extras CF în care terenul e trecut, alături de alte două parcele, ca fiind în proprietatea lui B.S.

A doreşte să ştie dacă a dobândit proprietatea în lipsa înscrierii în CF şi ar vrea totodată să afle ce trebuie să facă pentru a-şi înscrie dreptul în cartea funciară.

Cum îl sfătuiţi?

Alcătuirea şi conţinutul cărţii funciare,
reflectate de extrasul de carte funciară

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARĂ X
EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ pentru INFORMARE

Cartea funciară cu nr. ...4572
Comuna/ Oraş/ Municipiu X

A. Partea I-a

Nr. crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafaţa în mp.	Observaţii
1.	1021/1	Casă de cărămidă şi piatră, pe fundaţie de piatră, acoperită cu ţiglă, cu 3 camere, bucătărie, antreu, cămară, amplasată pe terenul din str. Rahovei nr. 64	1014 mp.	
2.	1021/2	loc de casă grădină	1200 mp.	

B. Partea a II-a

Nr. crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observații
1.	Nr. 1634/1972 c.f. Asupra terenului de sub A+1, drept de proprietate cu titlu de donație în favoarea: B.S.	
2.	Nr. 353/1991 c.f. Asupra construcției de sub A+1, drept de proprietate cu titlu de cumpărare în valoarea: B.S.	
3.	Nr. 675/1994 c.f. Asupra terenurilor de sub A+2, drept de proprietate cu titlu de schimb în favoarea: B.S.	
4.		

C. Partea a III- a

Nr. crt	Înscrieri privitoare la sarcini	Observații
	Nu sunt.	

Partea I (foaia de avere) cuprinde:

a) **numărul de ordine** și cel **cadastral** al imobilului; b) **suprafața** imobilului, **destinația, categoriile de folosință** și, după caz, **construcțiile**; conținutul documentațiilor referitoare la scoaterea din circuitul agricol, precum și la schimbarea categoriei de folosință a imobilelor; c) Anexa: planul imobilului cu vecinătățile și descrierea imobilului

Partea a II-a (foaia de proprietate) cuprinde:

a) **numele proprietarului**; b) actul sau faptul juridic care constituie **titlul dreptului de proprietate** (testament, contract, hotărâre judecătorească, act administrativ etc.), precum și **menționarea înscrisului** pe care se întemeiază acest drept; c) **strămutările proprietății**; d) **servituțile** constituite *în folosul imobilului*; e) **faptele juridice, drepturile personale** sau alte **raporturi juridice**, precum și **acțiunile** *privitoare la proprietate*; f) suprapunerea imobilelor înregistrate în planul cadastral de carte funciară, recepția propunerii de dezmembrare ori de comasare și respingerea acesteia, respingerea cererii de recepție și/sau de înscriere, în cazul imobilelor cu carte funciară deschisă; g) **obligații de a nu face**: interdicțiile de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, comasare, construire, demolare, restructurare și amenajare; h) **clauza de inalienabilitate** a imobilului, potrivit art. 628 alin. (2) NCC, și **clauza de insesizabilitate**, potrivit art. 2.329 alin. (3) NCC. f) orice **modificări, îndreptări** sau **însemnări** ce s-ar face *în titlu, în partea I sau a II-a a cărții funciare*, cu privire la înscrierile făcute.

Partea a III-a (foaia de sarcini) cuprinde:

a) **dreptul de superficie, uzufruct, uz, folosință, abitație, concesiune, administrare, servitutile** *în sarcina fondului aservit*, **ipoteca** și **privilegiile imobiliare**, precum și **locațiunea** și **cesiunea de creanță** sau

de venituri; b) **faptele juridice, drepturile personale** sau alte **raporturi juridice**, precum şi **acţiunile** *privitoare la drepturile reale înscrise în această parte*; c) **sechestrul, urmărirea imobilului** sau a veniturilor sale; d) orice **modificări, îndreptări** sau **însemnări** ce s-ar face *cu privire la înscrierile făcute în această parte*.

Se va menţiona la observaţii nr. cărţii funciare în care s-a înscris dreptul de superficie, ca un corp de sine stătător, asupra clădirii etc., cu acelaşi număr cadastral însoţit de indicele "S" (tot astfel se va înscrie şi dreptul de concesiune).

III. Jurisprudenţă şi probleme din practica judiciară

1. Legea aplicabilă acţiunilor de carte funciară având ca obiect înscrierea în cartea funciară a unor drepturi reale imobiliare prevăzute în acte juridice valabil încheiate anterior intrării în vigoare a Legi nr. 7/1996.

A se vedea I.C.C.J., S.U., decizia nr. XXI din 12 decembrie 2005[1], cu notă critică de A.A. ŢULUŞ, în R.R.D.P. nr. 4/2007, p. 217.

2. Decizia Curţii Constituţionale nr. 1198 din 13 decembrie 2007 asupra excepţiei de neconstituţionalitate a art. 40 din Legea nr. 7/1996 (respinsă)[2], în C.J. nr. 3/2008, p. 30.

3. Acţiune prin care se pretinde corectarea înscrierii din cartea funciară cu privire la suprafaţa unui teren al pârâtei. Cu ajutorul unei expertize, reclamanta arată că suprafaţa reală a imobilului este mai mică (dacă terenul pârâtei ar avea suprafaţa înscrisă în cartea funciară, s-ar suprapune parţial peste terenul învecinat al reclamantei). Se opune pârâta, invocând faptul că a dobândit imobilul şi a intabulat dreptul său cu bună-credinţă în cartea funciară.

Recursul reclamantei a fost respins de Curtea de Apel Cluj, cu motivarea că principiul publicităţii din materia cărţii funciare vizează exclusiv situaţia juridică a imobilelor (mai precis, drepturile reale înscrise asupra acestora). Cartea funciară nu garantează nici existenţa drepturilor personale înscrise în legătură cu imobilele, nici starea de fapt a acestora, descrisă în foaia de avere.

---

[1] M. Of. nr. 225 din 13 martie 2006.
[2] M. Of. nr. 60 din 25 ian. 2008.

A se vedea C.A. Cluj, s. civ., decizia nr. 356/2000, în Culegerea de practică judiciară în materie civilă a Curții de Apel Cluj pentru anul 2000, Ed. Lumina Lex, București, 2001.

A se vedea A. RUSU, *Publicitate imobiliară. Cărțile funciare. Practică judiciară,* Ed. Hamangiu, București, 2006, p. 6.

4. Cerere prin care petenta pretinde intabularea în cartea funciară a dreptului său de proprietate asupra unui imobil. Își susține pretențiile invocând uzucapiunea cu privire la o parte din imobil și accesiunea imobiliară artificială cu privire la restul. Cererea este respinsă de Judecătoria Sectorului 2 București, Biroul de Carte Funciară, cu motivarea că doar uzucapiunea a fost constatată printr-o hotărâre judecătorească anterioară.

În urma respingerii apelului, petenta introduce recurs, motivând că, potrivit legii, în cartea funciară se înscriu drepturile reale dobândite prin acte și fapte juridice.

Recursul a fost respins de Curtea de Apel București cu motivarea că – potrivit principiului legalității formale – modul de dobândire al dreptului real imobiliar a cărui înscriere se cere trebuie probat întotdeauna printr-un înscris. Reclamanta a prezentat un astfel de înscris în cazul uzucapiunii invocate (hotărârea judecătorească anterioară), însă nu și în ce privește accesiunea imobiliară artificială, pe care își susține în parte pretențiile.

A se vedea C.A. București, s. civ., decizia nr. 1681/2001, în Curtea de Apel București. Practică judiciară civilă 2001-2002, Colecția Lex Expert.

A se vedea A. Rusu – *Publicitate imobiliară. Cărțile funciare. Practică judiciară,* Ed. Hamangiu, București, 2006, p. 76.

5. Curtea de Apel Cluj a admis recursul introdus în urma refuzului instanțelor inferioare de a admite o acțiune în prestație tabulară prin care se cerea intabularea dreptului de proprietate asupra unui imobil-teren, în urma refuzului pârâtului de a perfecta în formă autentică vânzarea promisă anterior printr-un antecontract. Instanța și-a motivat decizia (și) prin art. 22, respectiv 24 din D.L. 115/1938.

A se vedea C. A. Cluj, s. civ., decizia nr. 570/2000, în Culegerea de practică judiciară în materie civilă a Curții de Apel Cluj pentru anul 2000.

Observație: Este discutabilă calificarea acțiunii întemeiate pe o promisiune sinalagmatică de vânzare ca fiind o acțiune în prestație tabulară. Este, de asemenea, criticabilă decizia instanței. Prestația tabulară introdusă de reclamant împotriva autorului său se întemeia, în sistemul D.L. 115/1938, pe un actul juridic intervenit între cei doi, din care se născuse pentru pârât obligația de *a da*: de a transmite, prin înscrierea în cartea funciară, dreptul real către reclamant. Promisiunea sinalagmatică de vânzare creează în sarcina părților doar obligații de *a face*, nicidecum de *a da*. Înscrisurile la care face referire art. 24 sunt înscrisurile probatorii ale titlului de dobândire al pârâtului și, dacă e cazul, ale autorului său etc., în măsura în care aceste dobândiri anterioare nu au fost încă înscrise în cartea funciară. Potrivit principiului efectului relativ al înscrierilor în cartea funciară, intabularea dreptului dobândit poate fi făcută doar împotriva autorului de la care provine titlul translativ. Pentru aceasta, este așadar necesar ca autorul celui care introduce cererea de înscriere să figureze ca ultim proprietar în cartea funciară.

A se vedea A. RUSU, *Publicitate imobiliară. Cărțile funciare. Practică judiciară*, Ed. Hamangiu, București, 2006, p. 128.

6. Biroul de carte funciară al Judecătoriei Buftea a respins cererea de înscriere în cartea funciară a dreptului petentului, pe motiv că titlul de dobândire al autorului său nu ar fi valabil.

Apelul introdus de petent a fost admis de Tribunalul București. Hotărârea instanței e motivată prin aceea că, potrivit principiului legalității materiale, cu ocazia analizării cererii de intabulare, este verificată exclusiv îndeplinirea condițiilor de valabilitate a titlului în baza căruia e pretinsă intabularea, nicidecum valabilitatea unor titluri translative anterioare cu privire la imobilul respectiv (a căror valabilitate nu fusese de altfel contestată).

A se vedea Trib. București, decizia nr. 114/A din 2001, în Culegerea de practică judiciară în materie civilă a Tribunalului București, pentru 2000-2003.

A se vedea A. RUSU, *Publicitate imobiliară. Cărțile funciare. Practică judiciară*, Ed. Hamangiu, București, 2006, p. 28.

IV. Bibliografie specială

F. BAUER, *Cărţile funciare germane*, în R.R.D.P. nr. 4/2007, p. 35;

A. RUSU, *Publicitate imobiliară. Cărţile funciare. Practică judiciară*, Ed. Hamangiu, Bucureşti, 2006;

ŞT. LADAY, *Cărţile Funduare*, ed. a II-a, Institutul de arte grafice „Cultura", Cluj, 1927;

I. ALBU, *Curs de drept funciar*, dact., Bucureşti, 1957;

M. NICOLAE, *Publicitatea imobiliară şi noile cărţi funciare*, Ed. Press Mihaela, Bucureşti, 2000;

M. NICOLAE, *Tratat de publicitate imobiliară*, Ed. Universul Juridic, Bucureşti, 2006;

C. CUCU, Legislaţia cadastrului şi a publicităţii imobiliare: comentarii şi explicaţii, Ed. AllBeck, Bucureşti, 2005;

D.-M. COSMA, Cartea funciară – procedura de lucru şi organizarea birourilor teritoriale, Ed. Hamangiu, 2007;

M. DAVID, Buna-credinţă şi acţiunile de carte funciară, în S.U.B.B., seria *Jurisprudentia*, nr. 2/2006, p. 136;

A. A. ŢULUŞ, Acţiunile de carte funciară în lumina actualei reglementări, în Dreptul nr. 11/1999, p. 31;

M. D. BOCŞAN, Natura juridică a acţiunii în prestaţie tabulară, în Dreptul nr. 10/1998, p. 23;

D. CHIRICĂ, Publicitatea transferurilor drepturilor de proprietate imobiliară, în Dreptul nr. 4/1992, p. 18.

Capitolul 5
Universalități de fapt și universalități de drept
Patrimoniul. Noțiune. Funcții
Masa patrimonială. Patrimoniul de afectațiune
Universalitatea de fapt

I. Legislație relevantă. Comentarii de text

NCC

1. Patrimoniu. Teoria personalistă. Unicitate. Divizarea și afectarea limitate legal.

art. 31 alin. (1) (patrimoniul ca atribut al persoanei fizice sau juridice; patrimoniul definit ca având activ și pasiv);

art. 31 alin. (1) și art. 1282 (*corelare*);

art. 31 alin. (2) (normă imperativă: divizarea, respectiv afectarea patrimoniului realizării unui scop determinat, posibile doar *în cazurile* – limitative – *și în condițiile prevăzute de lege*; *notă*: formularea limitativă a textului, care se referă exclusiv la *divizarea* patrimoniului – pare să (re)confirme teoria personalistă a patrimoniului unic pentru fiecare subiect de drept);

art. 31 alin. (3) (patrimoniul de afectațiune; *notă*: definit în mod nefericit ca *masă patrimonială*);

art. 32 (transferul intrapatrimonial – dintr-o masă patrimonială într-o alta, atunci când ambele reprezintă subdiviziuni ale aceluiași patrimoniu; transferul intrapatrimonial nu se confundă cu *înstrăinarea*, înțeleasă ca transfer realizat între patrimonii distincte);

art. 33 alin. (1) și (2) (patrimoniul profesional individual; *notă*: este de fapt vorba despre *masa patrimonială* rezultată prin divizarea patrimoniului – permisă în mod expres de lege – în cazul exercitării de către titularul patrimoniului, în mod individual, a unei *profesii autorizate* legal; divizarea patrimoniului se realizează printr-un act juridic unilateral al titularului patrimoniului, care poate decide – cu această ocazie sau ulterior – care bunuri vor face obiectul transferului intrapatrimonial ocazionat de divizare)

art. 33 alin. (1) și art. 2324 alin. (4) (*corelare*)

art. 33 alin. (3) (lichidarea masei patrimoniale afectate exercitării profesiei autorizate se face potrivit regulilor din materia lichidării societății).

2. Gajul general

a) Noțiune. Limitare convențională. Dreptul de urmărire (nu)

art. 2324 alin. (1) (gajul general al creditorilor – vizează toate bunurile *prezente și viitoare* ale debitorului, în raport cu momentul începerii executării silite, nicidecum în raport cu momentul nașterii creanței sau al exigibilității ei, deoarece gajul general nu conferă dreptul de urmărire; *notă*: norma nu e de ordine publică, astfel încât cei interesați – debitorul și creditorul – pot să deroge de la ea prin voința comună (e.g. scoțând anumite bunuri determinate din sfera gajului general care garantează dreptul creditorului);

art. 2324 alin. (1) și art. 1518 (*corelare*);

*

art. 2324 (1) și art. 2325 (*corelare*: pentru că art. 2324 alin. (1) nu conține o normă de ordine publică, debitorul poate, de acord cu creditorul ipotecar, să limiteze gajul general al acestuia în ce privește bunurile care nu fac obiectul dreptului de ipotecă – stabilind că, fie o parte, fie toate bunurile neipotecate nu pot fi urmărite silit de ipotecar);

*

art. 2324 alin. (1) și art. 1114 alin. (2), art. 1155 alin. (2), art. 1156 alin. (1), (5) (*corelare*).

b) Insesizabilitatea legală și convențională ca limitare a gajului general

art. 2324 alin. (2) (insesizabilitatea scoate bunurile din sfera gajului general; aceste bunuri nu pot fi valorificate de creditori nici prin intermediul celorlalte garanții – e.g. art. 2496 alin. (1);

art. 2329 alin. (1) și art. 627 (insesizabilitatea convențională ca sarcină reală – regim juridic);

*

art. 2329 alin. (1) și art. 629 alin. (3) (insesizabilitatea ca efect al inalienabilității convenționale);

*

art. 2329 alin. (2) și art. 752 (insesizabilitatea ca efect al inalienabilității legale; *corelare*: regula din primul text se referă la ipoteze precum cea din al doilea text legal);

*

art. 2329 alin. (3) şi art. 902 (*corelare*);

*

art. 2329 alin. (3) şi art. 937 (*corelare; discuţie*: îşi mai găseşte aplicabilitatea art. 937 în cazul clauzelor de inalienabilitate, cât timp acestea, pentru opozabilitate, trebuie înscrise în registrele de publicitate?).

c) Gajul general în ipoteza divizării patrimoniului

art. 2324 alin. (3) (gajul general se întinde asupra întregului patrimoniu, chiar dacă patrimoniul este divizat în mai multe mase patrimoniale; divizarea influenţează doar ordinea în care sunt urmărite bunurile debitorului);

art. 2324 alin. (3) şi art. 352 alin. (1) (*corelare*: cel de-al doilea text face aplicaţia regulii stabilite în primul text legal);

*

art. 2324 alin. (3) şi art. 353 alin. (1), (2) (*corelare*: art. 353 alin. (1) aduce doar o excepţie aparentă de la regula stabilită de primul text legal: va putea fi urmărit şi activul masei bunurilor comune din patrimoniul debitorului, însă doar după realizarea partajului, pentru simplul fapt că, în cazul devălmăşiei, nu sunt cunoscute cotele celor doi coproprietari (art. 667), deci – înainte de partaj – ar fi neclar ce anume se valorifică; situaţia se prezintă diferit în cazul coproprietăţii obişnuite –art. 678 alin. (1);

*

art. 2324 alin. (3) şi art. 786 alin. (2) (*corelare*: cel de-al doilea text legal derogă de la regula stabilită de primul articol; art. 786 alin. (2) nu conţine o normă imperativă, aşadar părţile pot să înlăture aplicarea sa, revenind la regula cuprinsă în art. 2324 alin. (3);

*

art. 2324 alin. (3) şi art. 2324 alin. (4) (*corelare*: cel de-al text derogă de la regula stabilită în primul articol: dacă patrimoniul e divizat prin constituirea unei mase patrimoniale – *patrimoniul profesional individual* (art. 33) – afectate exerciţiului unei profesii autorizate de lege, bunurile din activul acestei mase patrimoniale vor putea fi urmărite doar de către creditorii ale căror drepturi s-au născut în legătură cu exerciţiul profesiei, iar bunurile cuprinse în cealaltă parte/subdiviziune a patrimoniului vor putea fi urmărite doar de

către creditorii care nu au drepturi legate de exercițiul profesiei; *notă*: (i) art. 2324 alin. (4) nu este de ordine publică, deci se poate deroga de la el, prin acordul debitorului și al creditorului, fără a putea fi afectate/restrânse drepturile celorlalți creditori; (ii) creditorii ale căror drepturi s-au născut înainte de divizarea patrimoniului în condițiile art. 33, vor putea în continuare să urmărească bunurile aflate în toate masele patrimoniale rezultate din divizare: *divizarea patrimoniului nu limitează gajul general preexistent al creditorilor cu drepturi anterioare momentului scindării în mase patrimoniale*).

d) Dreptul de preferință (nu). Subrogații reale

art. 2326 alin. (1) (gajul general nu conferă dreptul de preferință, deci prețul bunurilor vândute silit se împarte *proporțional cu valoarea creanței* între creditorii chirografari care au participat la executarea silită; nu conferă prioritate naşterea sau scadența anterioară a creanței unui chirografar în raport cu altul; regula se menține și în raporturile dintre creditorii privilegiați, ale căror garanții au rang egal – art. 2326 alin. (2);

art. 2327 (garanțiile reale – legale sau convenționale – care conferă dreptul de preferință pentru creditor la plata creanței în urma executării silite);

art. 2328 (dreptul de preferință special, de natură legală, acordat în anumite situații statului);

art. 2330, art. 340, lit. g), art. 682, art. 1156 alin. (5) și art. 2353 (ipoteze de subrogații reale cu titlu particular, posibile doar în cadrul universalităților juridice – patrimonii, mase patrimoniale).

e) Gajul general în cazul transmisiunii succesorale

art. 1114 alin. (2) (prin acceptarea moștenirii, gajul general al creditorilor succesiunii nu se extinde asupra activului patrimonial preexistent al succesorului universal, respectiv al succesorilor cu titlu universal; *notă*: aceeași situație cu cea regăsită în ipoteza *acceptării sub beneficiu de inventar* reglementată de C. civ. 1864);

art. 1156 alin. (1) și (5) (i) între momentul acceptării moștenirii și cel al partajului succesoral, gajul general al creditorilor personali ai succesorilor nu se extinde asupra bunurilor din activul succesoral și nici asupra cotei abstracte care revine fiecăruia dintre succesori; (ii) ulterior partajului succesoral, gajul general al creditorilor succesorilor se extinde și asupra bunurilor care le revin acestora

prin moştenire, dar creditorii succesiunii dobândesc asupra acestor bunuri un adevărat privilegiu, care le permite să fie plătiţi cu prioritate din valoarea lor, privilegiu care se menţine şi asupra bunurilor care le înlocuiesc în patrimoniul succesorilor pe cele iniţial dobândite prin moştenire; *notă*: NCC introduce astfel un echivalent al *separaţiei de patrimonii* care putea fi cerută de creditorii succesiunii în reglementarea C. civ. 1864).

3. Universalitatea de fapt

art. 541 (universalitatea de fapt – (i) nu există independent de conţinutul ei, (ii) se înstrăinează printr-o transmisiune cu titlu particular, (iii) conţine doar elemente de activ şi (iv) în cadrul ei nu se produc subrogaţiile reale).

LPA

art. 151 alin. (1) (ref. la art. 2324 alin. (4) NCC – aplicarea legii în timp: dispoziţiile art. 2324 (4) sunt aplicabile doar în cazul maselor patrimoniale profesionale constituite după intrarea în vigoare a NCC);

art. 151 alin. (2) (ref. la art. 2324 alin. (4) NCC);

art. 152 alin. (1) (ref. la art. 2326 alin. (1) NCC – text aplicabil în cazul executării silite prin vânzarea bunurilor sesizabile ale debitorului);

art. 152 alin. (2) (ref. la art. 2326 alin. (2) NCC – text aplicabil în ipoteza existenţei mai multor garanţii reale asupra aceluiaşi bun);

art. 153 (ref. la art. 2328 NCC – regulă conform căreia dreptul de preferinţă al statului nu e opozabil de plin drept, ci doar prin – şi din momentul – efectuării formalităţilor de publicitate).

C. civ. 1864

art. 1718 (gajul general al creditorilor)

art. 781, 784, 1743 (separaţia de patrimonii)

art. 704, 713 (acceptarea succesiunii sub beneficiu de inventar)

art. 1721 (a se vedea II. Spețe şi probleme teoretice. §12)

C. fam. 1954

art. 30-34 (regimul bunurilor proprii şi al bunurilor comune ale soţilor)

Statutul profesiei de avocat[1]

– extras –

art. 183 alin. (1) Toate formele de exercitare a profesiei de avocat[2] sunt supuse următoarelor principii:
a) patrimoniul comun este afectat exclusiv activității profesionale și are regimul *patrimoniului de afectațiune profesională*;
(...)
art. 190 alin. (1) În cabinetul individual de avocat își exercită profesia un avocat definitiv titular, singur sau împreună cu avocați colaboratori. Cabinetul individual de avocat se înființează în baza actului de înființare a cabinetului individual de avocat înregistrat la barou și întocmit conform *anexei nr. XXVIII* la prezentul statut[3].
art. 192 alin. (1) Cabinetele individuale se pot asocia în scopul exercitării în comun a profesiei.
Asocierea nu poate restrânge drepturile avocaților asociați și nici nu poate aduce atingere drepturilor și obligațiilor aferente *patrimoniului de afectațiune profesională* a fiecărui cabinet intrat în asociere.
art. 196 alin. (1) Societatea civilă profesională este constituită din doi sau mai mulți avocați definitivi care contribuie în natură și/sau în numerar la constituirea unui *patrimoniul de afectațiune* în vederea desfășurării activității profesionale[4].

---

[1] Publicat în M.Of. 898/2011.

[2] Art. 5. (1) Formele de exercitare a profesiei de avocat sunt: cabinete individuale, cabinete asociate, societăți civile profesionale sau societăți profesionale cu răspundere limitată. (Legea 51/1995 pentru organizarea și exercitarea profesiei de avocat, republicată în M. Of. nr. 98 din 7 februarie 2011).

[3] Conform anexei XXVIII, actul de înființare a cabinetului individual de avocat va cuprinde, între altele, și mențiunea cu privire la: „Aportul la constituirea *patrimoniului de afectațiune profesională* necesar cabinetului".

[4] Art. 5 alin. (1) Formele de exercitare a profesiei de avocat sunt: cabinete individuale, cabinete asociate, societăți civile profesionale sau societăți profesionale cu răspundere limitată.

Art. 6 alin. (1) Societatea profesională cu răspundere limitată este o societate civilă cu personalitate juridică, constituită în condițiile prevăzute de prezenta lege și de Statutul profesiei de avocat, prin asocierea a cel puțin 2 avocați definitivi, aflați în exercițiul profesiei, indiferent dacă dețin sau nu ori dacă aparțin sau nu unei alte forme de exercitare a profesiei. (Legea 51/1995 pentru organizarea și exercitarea profesiei de avocat, republicată în M. Of. nr. 98 din 7 februarie 2011).

Statutul Uniunii Naționale a Notarilor Publici din Români, adoptat de Congresul al VIII-lea al Notarilor Publici din România, prin Hotărârea nr. 12/21.11.2008

art. 47. Biroul notarului public și societatea civilă profesională nu sunt persoane juridice.
art. 48 alin. (1). Patrimoniul biroului notarului public are regimul juridic al bunurilor afectate exercitării profesiei sale.

Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică[1]
art. 28 (a se vedea II. Spețe și probleme teoretice.§12)

Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar[2]
art. 72 alin. (3) (a se vedea II. Spețe și probleme teoretice. §3)

II. Spețe și probleme teoretice

1. Comentați următoarele texte:
Art. 47. Biroul notarului public și societatea civilă profesională nu sunt persoane juridice.
Art. 48. (1) Patrimoniul biroului notarului public are regimul juridic al bunurilor afectate exercitării profesiei sale.
(2) Patrimoniul biroului notarilor publici asociați are regimul juridic corespunzător aportului fiecărui membru al societății civile, fără personalitate juridică, constituită în acest scop.
(3) Creanțele personale ale notarului public nu pot fi realizate prin urmărirea patrimoniului biroului notarilor asociați, decât după partajul intervenit cu ceilalți asociați.
(Statutul Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România, adoptat de Congresul al VIII-lea al Notarilor Publici din România, prin Hotărârea nr. 12/21.11.2008).

2. Corelați textul de mai jos cu art. 33 alin. (1), respectiv art. 2324 alin. (3), (4) NCC și precizați dacă creditorii personali ai

---

Notă: din coroborarea celor două texte legale reproduse rezultă că, dintre formele de exercitare a profesiei de avocat, doar societatea profesională cu răspundere limitată are personalitate juridică, însă așa-zisul *patrimoniu de afectațiune* există în cazul fiecărei astfel de forme de exercitare a profesiei.
[1] Republicată în M.Of. nr. 472 din 5 iulie 2011.
[2] Republicată în M. Of. nr. 1 din 5 ianuarie 1998.

persoanei fizice autorizate (PFA) vor putea urmări bunurile afectate activității economice și, de asemenea, dacă creditorii ale căror drepturi s-au născut în legătură cu această activitate vor putea urmări bunurile proprii ale PFA. Motivați.

Care normă ar fi aplicabilă, în eventualitatea unui conflict între textele O.U.G. nr. 44/2008 și cele cuprinse în NCC? Ar avea vreo relevanță dacă PFA-ul ar fi fost constituit anterior intrării în vigoare a NCC? Motivați.

Art. 2. În sensul prezentei ordonanțe de urgență, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

(...)

f) întreprindere economică - activitatea economică desfășurată în mod organizat (...) în cazurile și în condițiile prevăzute de lege;

g) întreprindere individuală - întreprinderea economică, fără personalitate juridică, organizată de un întreprinzător persoană fizică;

h) întreprindere familială - întreprinderea economică, fără personalitate juridică, organizată de un întreprinzător persoană fizică împreună cu familia sa;

i) persoană fizică autorizată - persoana fizică autorizată să desfășoare orice formă de activitate economică permisă de lege, folosind în principal forța sa de muncă;

j) patrimoniul de afectațiune - totalitatea bunurilor, drepturilor și obligațiilor persoanei fizice autorizate, titularului întreprinderii individuale sau membrilor întreprinderii familiale, afectate scopului exercitării unei activități economice, constituite ca o fracțiune distinctă a patrimoniului persoanei fizice autorizate, titularului întreprinderii individuale sau membrilor întreprinderii familiale, separată de gajul general al creditorilor personali ai acestora;

(O.U.G. nr. 44/2008 privind desfășurarea activităților economice de către persoanele fizice autorizate, întreprinderile individuale și întreprinderile familiale, publicată în M. Of. nr. 328 din 25 aprilie 2008).

3. Comentați următorul text legal:

Art. 28. Spațiile comerciale sau de prestări de servicii cumpărate în condițiile prezentei legi nu pot fi înstrăinate prin acte între vii și nu pot fi folosite decât pentru activități de producție, de comerț și de prestări de servicii, timp de 3 ani de la data dobândirii.

(L. 550/2002 privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, precum și a celor din patrimoniul regiilor autonome de interes local, publicată în M. Of. 803 din 5 noiembrie 2002, cu modificările ulterioare).

4. La data de 10.10.2010 A încheie cu B un contract de vânzare-cumpărare prin care primul îi înstrăinează celui de-al doilea cabinetul său medical, A și B fiind medici stomatologi. Prin contract, A se obligă să nu își reia activitatea în cadrul unui cabinet medical propriu în următorii 3 ani pe raza localității respective.

După un an, B se mută din localitatea respectivă, iar cabinetul său e preluat de către C. La 10.07.2012, C constată că A și-a deschis un nou cabinet stomatologic pe aceeași stradă.

C îl acționează în judecată pe A, cerând obligarea acestuia să renunțe la cabinetul medical, deoarece termenul de 3 ani nu s-a împlinit. A se apără, arătând că C nu a fost parte în contractul pe care îl invocă, prin urmare acesta nu produce efecte față de C.

Precizați și motivați soluția instanței.

Aceeași problemă pentru ipoteza în care, înainte de pronunțarea hotărârii, A i-a vândut cel de-al doilea cabinet lui D.

5. În ianuarie 1997, A îi vinde lui B un teren agricol contra sumei de 150.000.000 lei. Deoarece prețul nu este plătit pe loc, cumpărătorul având la dispoziție un termen de 7 ani, părțile consimt imediat după aceea constituirea unei ipoteci asupra bunul vândut până la achitarea integrală a prețului. După 6 luni, B îi transmite terenul lui C, în schimbul unui apartament. B nu își achită la termen datoria față de A, iar în februarie 2004, acesta cere executarea silită asupra apartamentului. A susține că, având loc o subrogație cu titlu particular în baza art. 51 alin. (3) din Legea nr. 18/1991[1], ipoteca s-a strămutat asupra apartamentului. B se apără, arătând că textul legal invocat a fost abrogat de art. 19 din Legea nr. 54/1998[2].

---

[1] Legea fondului funciar nr. 18 din 19 februarie 1991, publicată inițial în M. Of. nr. 37 din 20 februarie 1991. În urma republicării legii, în M. Of. nr. 1 din 5 ianuarie 1998, vechiul art. 51 alin. (3) a devenit art. 72 alin. (3).

[2] Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, publicată în M. Of. nr. 102 din 4 martie 1998. Legea nr. 54/1998 a fost ulterior abrogată de art. 8 Titlul X din Legea nr. 247/2005, privind reforma în domeniile proprie-

Sunteți judecător. Dați o soluție motivată în drept.

Art. 51. Legea nr. 18/1991 (textul în vigoare în ianuarie 1997):

Schimbul de terenuri dintre persoane fizice se face prin acordul acestora, prin act autentic, dispozițiile art. 46 fiind aplicabile.

Schimbul de terenuri dintre persoane juridice care au în administrare terenuri asupra cărora statul are majoritatea acțiunilor sau dintre acestea și persoanele fizice se face numai cu avizul Ministerului Agriculturii și Alimentației sau al Ministerului Mediului, după caz.

Prin schimburile efectuate, fiecare teren dobândește situația juridică a terenului pe care îl înlocuiește, cu respectarea drepturilor reale.

Art. 12. Legea nr. 54/1998:

Schimbul de terenuri între persoane fizice sau între persoane juridice private, ori între persoane fizice și persoane juridice private se face cu acordul părților contractante, dispozițiile art. 2 alin. (2) rămânând aplicabile.

În toate cazurile de schimb de terenuri, actul de schimb se încheie în forma autentică, sub sancțiunea nulității absolute.

Terenurile agricole proprietate publică, indiferent de titularul care le administrează, nu pot face obiectul schimbului.

Prin schimburile efectuate, fiecare teren dobândește situația juridică a terenului înlocuit, cu respectarea drepturilor și a sarcinilor anterior și legal constituite.

Art. 19. Legea nr. 54/1998:

Prezenta lege intră în vigoare după 90 de zile de la publicarea ei în Monitorul Oficial al României.

Pe data intrării în vigoare a prezentei legi se abrogă capitolul V „Circulația juridică a terenurilor" (art. 66-73) din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998.

6. În cursul anului 1999, A, care a acordat un împrumut (nerambursat) soților B și C, deschide procedura de executare silită pentru a-și recupera creanța. În acest sens, A decide să scoată la vânzare un teren obținut de B printr-un contract de schimb, în locul unui alt teren dobândit de acesta prin succesiune.

Asupra terenului respectiv ridică pretenții și D. Acesta arată că terenul dobândit prin succesiune fusese ipotecat în favoarea sa și, potrivit art. 12 alin. (4) din Legea nr. 54/1998, „prin schimburile

---

tății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, publicată în M. Of. nr. 653 din 22 iulie 2005, lege abrogată, la rândul ei, prin art. 230 lit. a[1]) din Legea nr. 71/2011.

efectuate, fiecare teren dobândeşte situaţia juridică a terenului înlocuit, cu respectarea drepturilor şi a sarcinilor anterior şi legal constituite". În consecinţă, D susţine că ipoteca sa a trecut asupra terenului dobândit prin schimb.

Analizaţi situaţia juridică.

7. Banca Y i-a acordat lui A un credit ipotecar pe o perioadă de 3 ani. Deoarece A nu a restituit împrumutul şi dobânda în condiţiile stabilite, banca a decis executarea silită a acestuia. Se constată însă că terenul lui A asupra căruia a fost constituită ipoteca a fost între timp expropriat pentru cauză de utilitate publică – construcţia autostrăzii Borş-Braşov.

Fiind jurist al Băncii Y, cum veţi acţiona?

8. A se prezintă la dvs., avocat, pentru a vă cere sfatul într-o chestiune juridică. A arată că l-a împrumutat pe B cu suma de 100.000 $, împrumut garantat de acesta din urmă cu o ipotecă constituită în favoarea lui A asupra unei construcţii. Între timp, imobilul s-a prăbuşit datorită neglijenţei angajaţilor societăţii X, care se ocupau cu refacerea canalizării şi au excavat pământ distrugând fundaţia clădirii.

Deoarece B nu a restituit la termen împrumutul, iar construcţia nu mai există, A ar dori să afle ce posibilităţi juridice are pentru a-şi recupera creanţa.

9. A se prezintă la dvs., avocat, solicitându-vă o consultaţie juridică. A precizează că are de recuperat de la B o datorie de 125.000 €. Deoarece B refuză să îşi execute obligaţia, A doreşte să ceară executarea silită, dar nu ştie care dintre următoarele bunuri ar putea fi vândute silit în contul datoriei: a) o casă pe care B o deţinea în proprietate la momentul la care a contractat datoria, dar pe care a vândut-o între timp; b) un teren dobândit prin donaţie de către soţia lui B în timpul căsătoriei; c) apartamentul în care locuieşte în prezent B, dar care a fost cumpărat de acesta după momentul la care A i-a acordat împrumutul.

Ce răspuns îi daţi?

10. A este declarat mort prin hotărâre judecătorească în urma unui accident aviatic. B, nepot al său, vine la moştenire în calitate de unic succesor legal. Printr-un testament redactat cu 6 luni înainte de accident, A îi lasă lui C, vecinul său, colecţia sa de pictură.

La 1 an de la deschiderea succesiunii, A este descoperit pe o insulă nelocuită. A le cere lui B şi C să îi restituie bunurile primite prin succesiune. B se arată dispus să îi restituie bunurile, mai puţin un apartament pe care i l-a înstrăinat lui D. A îi acţionează în judecată pe B şi D.

a) Precizaţi despre ce fel de dobândiri e vorba în cazul lui B, C şi D.

b) Precizaţi şi motivaţi soluţia instanţei.

c) Dacă A ar fi fost cu adevărat decedat, cine ar fi fost ţinut să achite preţul neplătit de A în timpul vieţii pentru unul din tablourile din colecţia sa, B sau C? Explicaţi.

11. Doi prieteni, pasionaţi de filatelie, încheie un contract prin care primul îi vinde celuilalt o serie rară de timbre pentru suma de 5000 €. Înainte de predarea bunurilor, vânzătorul înstrăinează şi predă imediat capul seriei (primul timbru al seriei şi cel mai valoros în acelaşi timp) către un colecţionar străin, pentru suma de 4000 €.

Ameninţat cu chemarea în judecată şi dorind să-şi menţină bunele relaţii, vânzătorul se oferă să îi predea prietenului său restul din serie, precum şi cei 4000 € încasaţi. Acesta din urmă nu vrea să accepte. Analizaţi situaţia juridică din speţă.

12. Distincţia universalităţi de drept – universalităţi de fapt.

13. Ce legături puteţi stabili între subrogaţiile reale şi transmisiuni?

14. Comentaţi următoarele texte legale. Verificaţi atributele specifice drepturilor reale accesorii în cazul aplicării dispoziţiilor legale enunţate.

a) *„Transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor supuse exproprierii în patrimoniul expropriatorului se produce îndată ce obligaţiile impuse lui prin hotărâre judecătorească au fost îndeplinite.*

Ipoteca şi privilegiul se strămută de drept asupra despăgubirilor stabilite..."[1].

---

[1] Art. 28 alin. (1) şi (2) din Legea nr. 33/1994, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, publicată în M. Of. nr. 139 din 2 iunie 1994 şi republicată în M. Of. nr. 472 din 5 iulie 2011.

b) *„Când un imobil, recolte, sau alte bunuri mobile vor fi fost asigurate în contra incendiului, sau în contra oricărui alt caz fortuit, suma ce se va datora de către asigurator va trebui, dacă nu va fi fost cheltuită în reparația obiectului asigurat, să fie afectată la plata creanțelor privilegiate și ipotecare, după rangul fiecăreia din ele.*

Asemenea se va urma și cu orice despăgubire va fi datorită de către o a treia persoană, pentru pierderea totală sau deteriorarea obiectului însărcinat de un privilegiu sau ipotecă" (art. 1721 C. civ. 1864).

III. Jurisprudență și probleme din practica judiciară

1. Posibilitatea debitorului (în speță, având calitatea de fidejusor) ca, având și acordul creditorului, să scoată anumite bunuri din sfera gajului general al acestuia. În speță, debitorul a obținut acordul băncii creditoare ca gajul general al acesteia să vizeze doar bunurile din Algeria ale debitorului, nicidecum cele situate în Franța.

Discuție:

O astfel de limitare este posibilă fie prin enumerarea „cu titlu particular" a anumitor bunuri determinate, care sunt scoase din sfera gajului general, fie prin scindarea patrimoniului și crearea în cadrul acestuia a unei mase patrimoniale care să cuprindă bunuri (și, eventual, echivalentul lor valoric, în urma subrogațiilor reale) scoase din sfera gajului general al creditorului care și-a dat acordul în acest sens.

A se vedea Cass., s. 1 civ., decizia din 15 februarie 1972, www.legifrance.gouv.fr.

2. Decizia Curții Constituționale nr. 246 din 10 mai 2005 referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 1718 din C. civ. 1864 (...), decizie pronunțată în urma sesizării efectuate de Tribunalul Călărași, la cererea lui I.B., A.B. G. Ș., M.Ș., M.T., C.T.

„(...) În motivarea excepției de neconstituționalitate, autorii acesteia susțin că dispozițiile art. 1718 din Codul civil (...) contravin prevederilor constituționale ale art. 44, ale art. 53 și ale art. 136, întrucât, prin reglementarea unei posibilități de trecere a bunurilor imobile din patrimoniul

unei persoane fizice în patrimoniul altei persoane fizice sau juridice, fără a fi în discuție vreun caz de excepție care să impună restrângerea exercițiului unor drepturi sau al unor libertăți, se anulează pur și simplu dreptul de proprietate privată, ocrotit prin Constituție. De asemenea, autorii excepției apreciază că textele criticate sunt neconstituționale și datorită faptului că sunt adoptate prin legi ordinare, deși, pentru situațiile în care sunt reglementate excepții de la principiul inviolabilității dreptului de proprietate privată, Constituția instituie obligația adoptării unei legi organice (...)

Tribunalul Călărași apreciază că excepția de neconstituționalitate invocată este neîntemeiată, deoarece „normele civile și procesual civile criticate nu pot fi în raport de conformitate" cu prevederile constituționale invocate, „atât timp cât acestea sancționează comportamentul ilicit al debitorului". Instanța arată că textele de lege criticate privesc executarea silită, instituție procedurală al cărei scop final este acela de realizare definitivă și practică a drepturilor care au fost recunoscute printr-o hotărâre judecătorească sau printr-un alt titlu executoriu prevăzut de lege. Ca atare, apreciază că nu poate fi reținută susținerea autorilor excepției, referitoare la anularea, prin dispozițiile legale criticate, a dreptului de proprietate al acestora, deoarece garantarea dreptului de proprietate al unei persoane fizice ori juridice este limitată de drepturile altor asemenea persoane. (...)

Potrivit prevederilor art. 30 alin. (1) din Legea nr. 47/1992, încheierea de sesizare a fost comunicată președinților celor două Camere ale Parlamentului, Guvernului și Avocatului Poporului, pentru a-și exprima punctele de vedere asupra excepției de neconstituționalitate ridicate.

Guvernul apreciază că excepția de neconstituționalitate invocată este neîntemeiată. În acest sens, arată că susținerile autorilor excepției vizează aspecte referitoare la obiectul și finalitatea procedurii executării silite în ansamblul său. Astfel, textele criticate nu pot fi analizate decât în contextul reglementării unitare din care fac parte, în cadrul căreia stabilirea obiectului și modalitățile executării silite, precum și a sferei titlurilor executorii, departe de a leza principiile constituționale invocate, constituie expresia aplicării lor. De altfel, procedura de judecată în ansamblul ei, incluzând, în sens larg, și întreaga procedură de executare silită, deci și prevederile legale criticate, se întemeiază pe dispozițiile art. 126 alin. (2) din Constituție, care prevăd în mod expres că reglementarea procedurii de judecată se face „prin lege", dând astfel libertate legiuitorului să statueze în aceste domenii. Așa fiind, prevederile criticate contribuie la determinarea cadrului legal de exercitare a drepturilor legitime ale creditorilor și debitorilor în cadrul executării silite, instituție procedurală al cărei scop este reprezentat de realizarea definitivă și practică a unor drepturi recunoscute printr-o hotărâre judecătorească sau un alt titlu executoriu. (...)

Avocatul Poporului apreciază că dispozițiile legale criticate sunt constituționale. În acest sens, arată că nu poate fi reținută critica de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 1718 din Codul civil (...), față de art. 44 și 53 din Constituție, întrucât, potrivit art. 44 alin. (1) teza a doua, conținutul

şi limitele dreptului de proprietate sunt stabilite de lege. Astfel, arată că dispoziţiile legale criticate au ca scop asigurarea executării prestaţiei la care debitorul este obligat, fără a aduce atingere dreptului de proprietate al acestuia. De asemenea, apreciază că obligaţia de natură patrimonială stabilită în sarcina debitorului este o consecinţă a angajării răspunderii juridice contractuale sau delictuale a acestuia, iar la procedura executării silite se recurge numai în situaţia în care debitorul obligaţiei stabilite prin hotărâre sau titlu executoriu nu execută de bunăvoie prestaţia la care este obligat. În susţinerea acestui punct de vedere, invocă Decizia Curţii Constituţionale nr. 217/2001. Totodată, Avocatul Poporului arată că textele criticate instituie o restrângere legală a exercitării dreptului de proprietate al debitorului, în deplină conformitate cu prevederile art. 53 din Constituţie. În ceea ce priveşte contrarietatea dispoziţiilor legale criticate cu prevederile art. 124, ale art. 126 şi ale art. 136 alin. (4) din Constituţie, consideră că textele constituţionale invocate nu au relevanţă în cauza de faţă.

Preşedinţii celor două Camere ale Parlamentului nu au comunicat punctele lor de vedere asupra excepţiei de neconstituţionalitate ridicate.

CURTEA,

examinând încheierea de sesizare, punctele de vedere ale Guvernului şi Avocatului Poporului, raportul întocmit în cauză de judecătorul-raportor, concluziile procurorului, dispoziţiile legale criticate raportate la prevederile Constituţiei, precum şi dispoziţiile Legii nr. 47/1992, reţine următoarele:

(...)

Autorii excepţiei susţin că dispoziţiile legale criticate contravin prevederilor constituţionale ale art. 44, 53, 124, 126, respectiv ale art. 136 alin. (4), cu următorul conţinut:

- Art. 44: „(1) Dreptul de proprietate, precum şi creanţele asupra statului, sunt garantate. Conţinutul şi limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege.

(2) Proprietatea privată este garantată şi ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular. Cetăţenii străini şi apatrizii pot dobândi dreptul de proprietate privată asupra terenurilor numai în condiţiile rezultate din aderarea României la Uniunea Europeană şi din alte tratate internaţionale la care România este parte, pe bază de reciprocitate, în condiţiile prevăzute prin lege organică, precum şi prin moştenire legală.

(3) Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă şi prealabilă despăgubire.

(4) Sunt interzise naţionalizarea sau orice alte măsuri de trecere silită în proprietatea publică a unor bunuri pe baza apartenenţei sociale, etnice, religioase, politice sau de altă natură discriminatorie a titularilor.

(5) Pentru lucrări de interes general, autoritatea publică poate folosi subsolul oricărei proprietăţi imobiliare, cu obligaţia de a despăgubi proprietarul pentru daunele aduse solului, plantaţiilor sau construcţiilor, precum şi pentru alte daune imputabile autorităţii.

(6) Despăgubirile prevăzute în alineatele (3) şi (5) se stabilesc de comun acord cu proprietarul sau, în caz de divergenţă, prin justiţie.

(7) Dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecţia mediului şi asigurarea bunei vecinătăţi, precum şi la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului.

(8) Averea dobândită licit nu poate fi confiscată. Caracterul licit al dobândirii se prezumă.

(9) Bunurile destinate, folosite sau rezultate din infracţiuni ori contravenţii pot fi confiscate numai în condiţiile legii.";

- Art. 53: „(1) Exerciţiul unor drepturi sau al unor libertăţi poate fi restrâns numai prin lege şi numai dacă se impune, după caz, pentru: apărarea securităţii naţionale, a ordinii, a sănătăţii ori a moralei publice, a drepturilor şi a libertăţilor cetăţenilor; desfăşurarea instrucţiei penale; prevenirea consecinţelor unei calamităţi naturale, ale unui dezastru ori ale unui sinistru deosebit de grav.

(2) Restrângerea poate fi dispusă numai dacă este necesară într-o societate democratică. Măsura trebuie să fie proporţională cu situaţia care a determinat-o, să fie aplicată în mod nediscriminatoriu şi fără a aduce atingere existenţei dreptului sau a libertăţii.";

- Art. 124: „(1) Justiţia se înfăptuieşte în numele legii.

(2) Justiţia este unică, imparţială şi egală pentru toţi.

(3) Judecătorii sunt independenţi şi se supun numai legii.";

- Art. 126: „(1) Justiţia se realizează prin Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie şi prin celelalte instanţe judecătoreşti stabilite de lege.

(2) Competenţa instanţelor judecătoreşti şi procedura de judecată sunt prevăzute numai prin lege.

(3) Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie asigură interpretarea şi aplicarea unitară a legii de către celelalte instanţe judecătoreşti, potrivit competenţei sale.

(4) Compunerea Înaltei Curţi de Casaţie şi Justiţie şi regulile de funcţionare a acesteia se stabilesc prin lege organică.

(5) Este interzisă înfiinţarea de instanţe extraordinare. Prin lege organică pot fi înfiinţate instanţe specializate în anumite materii, cu posibilitatea participării, după caz, a unor persoane din afara magistraturii.

(6) Controlul judecătoresc al actelor administrative ale autorităţilor publice, pe calea contenciosului administrativ, este garantat, cu excepţia celor care privesc raporturile cu Parlamentul, precum şi a actelor de comandament cu caracter militar. Instanţele de contencios administrativ sunt competente să soluţioneze cererile persoanelor vătămate prin ordonanţe sau, după caz, prin dispoziţii din ordonanţe declarate neconstituţionale.";

- Art. 136 alin. (4): „Bunurile proprietate publică sunt inalienabile. În condiţiile legii organice, ele pot fi date în administrare regiilor autonome ori instituţiilor publice sau pot fi concesionate ori închiriate; de asemenea, ele pot fi date în folosinţă gratuită instituţiilor de utilitate publică."

Examinând excepția, Curtea constată că, în argumentarea criticii de neconstituționalitate potrivit căreia textele deduse controlului reglementează posibilități de trecere a bunurilor imobile din patrimoniul unei persoane fizice în acela al alteia, iar prin aceasta „se anulează pur și simplu dreptul de proprietate privată, ocrotit de Constituție", autorii excepției utilizează o premisă greșită, rezultat al absolutizării exercițiului dreptului de proprietate.

În acest sens, se face abstracție de prevederile art. 44 alin. (1) teza a doua din Constituție, potrivit cărora conținutul și limitele dreptului de proprietate sunt stabilite prin lege. Curtea reține că finalitatea acestor prevederi constituționale constă în asigurarea realizării dreptului de proprietate, ca drept subiectiv fundamental, într-o dimensiune rezonabilă, de natură să asigure respectarea drepturilor și intereselor legitime ale altor subiecte de drept cărora statul este ținut, în egală măsură, să le acorde ocrotire.

În condițiile în care participarea la circuitul civil, componentă esențială a vieții sociale, cu corolarul său - dobândirea de drepturi și asumarea de obligații -, constituie însăși rațiunea de a fi a oricărui subiect de drept, Curtea apreciază că ar fi fost un nonsens ca din acest circuit să fie exclus dreptul de proprietate, în maniera preconizată de autorul excepției. A accepta un atare punct de vedere ar însemna a institui o clauză de nerăspundere pentru titularul obligației asumate (debitor), pus astfel la adăpost împotriva valorificării silite a creanței de către creditorul său. Realizarea dreptului acestuia din urmă ar deveni dependentă exclusiv de bunul plac al debitorului, ceea ce ar afecta esențial securitatea circuitului civil. Așa fiind, Curtea constată că, examinate în contextul acestor considerații principiale, reglementările legale deduse controlului își relevă utilitatea și perenitatea, ele constituindu-se în limitări necesare ale dreptului de proprietate, impuse de rațiuni sociale majore și instituite de legiuitor în cadrul competenței sale constituționale.

(...)

Pentru considerentele expuse, în temeiul art. 146 lit. d) și al art. 147 alin. (4) din Constituție, al art. 1-3, al art. 11 alin. (1) lit. A.d), precum și al art. 29 din Legea nr. 47/1992,

CURTEA CONSTITUȚIONALĂ

În numele legii

DECIDE:

Respinge excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 1718 din Codul civil (...).

Definitivă și general obligatorie.

Pronunțată în ședința publică din data de 10 mai 2005.

-****-

(Publicat în Monitorul Oficial cu numărul 636 din data de 20 iulie 2005)

3. Criterii de patrimonialitate. Calificarea juridică, din punctul de vedere al drepturilor reale, a autorizațiilor administrative referitoare la exercitarea unei activități profesionale sau la volumul maxim permis pentru producția și vânzarea anumitor bunuri.

Cazul unei autorizații de livrare a unei anumite cantități de sfeclă de zahăr produsă pe un anumit teren. A se vedea Cass., s. a 3-a civ., decizia din 1 octombrie 2003, cu *notă* de T. REVET, în RTDciv.2003, p. 730.

4. Tratamentul juridic al clientelei civile ca bun patrimonial.

A se vedea Cass., s. 1 civ., decizia din 7 noiembrie 2000, cu *notă* de T. REVET, în RTDciv.2001, p. 167.

IV. Bibliografie specială

A. SÉRIAUX, *La notion juridique de patrimoine. Brèves notations civilistes sur le verbe* avoir, RTDciv.1994, p. 801;

B. EDELMAN, *De la propriété-personne à la valeur-désir*, Recueil Dalloz, nr. 3/22 ian. 2004, Chron., p. 155;

F. ZÉNATI-CASTAING, *Mises en perspective et perspectives de la théorie du patrimoine*, RTDciv.2003, p. 667;

P. CATALA, *La transformation du patrimoine dans le droit civil moderne*, RTDciv.1966, p. 206;

F. COHET-CORDEY, *La valeur explicative de la théorie du patrimoine en droit positif français*, RTDciv.1996, p. 819;

M. FABRE-MAGNAN, *Propriété, patrimoine et lien social*, RTDciv.1997, p. 583;

V. STOICA, *Noțiunea juridică de patrimoniu*, Pandectele Române, nr. 1/2003 *Supliment*, p. 177;

I. LULĂ, *Observații asupra subrogației reale cu titlu particular*, Dreptul nr. 10/2004, p. 123;

I. DELEANU, *Fondul de comerț*, Dreptul nr. 4/2001, p. 73.

Capitolul 6
Teoria generală a proprietății (A)
Limitele – legale, convenționale și judiciare – ale exercitării dreptului de proprietate
Modalitățile dreptului de proprietate (I): Fiducia

I. Legislație relevantă. Comentarii de text

1. Teoria generală a proprietății. Exproprierea. Proprietatea publică

NCC
art. 552-554 (proprietatea privată – proprietatea publică; obiect)
art. 555-562 (proprietatea privată – regim general)
art. 858-865 (proprietatea publică – definiție, obiect, caractere, regim general)

LPA
art. 55 (ref. la art. 553 alin. (2) NCC - dobândirea în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale a imobilelor din moștenirile vacante și a celor cu privire la care s-a renunțat la proprietate)
art. 56 (ref. la art. 557 alin. (4), art. 565 NCC – efectul constitutiv de drepturi al înscrierii în CF numai de la momentul finalizări lucrărilor cadastrale și deschiderii unei CF pentru imobilul respectiv)

C. civ. 1864
art. 480 (definiția legală)
art. 481 (exproprierea)
art. 475 (proprietate privată – proprietate publică)

Convenția europeană a drepturilor omului, art. 1 protocolul 1, și jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului în materie

Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică[1] - *a se vedea anexa legislativă*
Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia[2] - *a se vedea anexa legislativă*

2. Limitele legale, convenţionale şi judiciare ale proprietăţii private

NCC
art. 556 (principiu);
art. 602-625 (limite legale);
art. 626-629 (limite convenţionale – clauze de inalienabilitate); art. 2329 (clauzele de insesizabilitate); art. 902 alin. (2) pct. 8 (notarea în CF a interdicţiilor convenţionale de înstrăinare sau de grevare a imobilelor); art. 2351 (valabilitatea ipotecii constituite asupra unui bun afectat de inalienabilitate, ca ipotecă asupra unui bun viitor); 2384 (ineficienţa clauzelor de inalienabilitate în contractele de ipotecă); art. 993-1000 (substituţiile fideicomisare);
art. 630 (inconveniente anormale de vecinătate).

LPA
art. 59 (ref. la art. 602 – 625 NCC – regulile ce instituie limitele legale ale dreptului de proprietate privată aplicabile numai situaţiilor juridice născute după intrarea în vigoare a NCC);
art. 60 (ref. la aplicabilitatea în cazul clauzelor de inalienabilitate a legii în vigoare la data încheierii contractului – valabilitate şi efecte – şi la data redactării testamentului – valabilitate – respectiv la data deschiderii succesiunii – efecte juridice – pentru inalienabilitatea instituită testamentar);
art. 60[1] (ref. la sfera clauzelor de inalienabilitate – textul legal stabileşte că în categoria convenţiilor, prevăzute de art. 627 alin. (4) din Codul civil, din care se naşte obligaţia de a transmite în viitor proprietatea – şi în cazul cărora este subînţeleasă clauza de inalienabilitate – intră şi antecontractele având ca obiect transmiterea în viitor, prin încheierea de contracte, a dreptului de proprietate asupra unui bun).

[1] Publicată în M. Of. nr. 139 din 2 iunie 1994 şi republicată în M. Of. nr. 472 din 5 iulie 2011.
[2] Publicată în M. Of. nr. 448 din 24 noiembrie 1998.

art. 61 (ref. la art. 630 NCC – noua reglementare guvernează inconvenientele anormale de vecinătate cauzate după intrarea sa în vigoare).

C. civ. 1864
art. 577 (limitele legale ale proprietății la care se referă NCC – incluse în C. civ. 1864 în categoria servituților naturale și legale);
art. 578-583 (servituțile naturale – izvoare, ape);
art. 584 (grănițuire);
art. 585 (împrejmuirea proprietății);
art. 586-589 (principii);
art. 607-608 (distanța plantațiilor);
art. 610 (distanța construcțiilor);
art. 611-614 (vederea asupra proprietății vecinului);
art. 615 (picătura streșinii);
art. 616-619 (dreptul de trecere).

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor în construcții (republicată)[1] cu modificările ulterioare – *a se vedea anexa legislativă.*

3. Fiducia

NCC
art. 773 (fiducia ca mecanism juridic prin care *constituitorul* transferă – temporar – drepturi patrimoniale (prezente sau viitoare) în *masa patrimonială fiduciară* din patrimoniul *fiduciarului*, care devine titularul acestor drepturi, fiind ținut să le exercite pentru realizarea *misiunii fiduciare* ce i-a fost încredințată și să le transmită *beneficiarului* la încetarea contractului; *notă*: (i) se transmit doar drepturi, nu și obligații; (ii) drepturile sunt privite *ut singuli*, chiar dacă se transmit ca elemente ale unei universalități de fapt: nu pot fi transmise în acest mod universalități juridice);
art. 774 alin. (1) (fiducia poate lua naștere din contract sau din lege)
art. 775 (contractul de fiducie nu poate realiza o liberalitate indirectă în favoarea *beneficiarului*, sub sancțiunea nulității absolute; posibilități: (i) fiducia garanție, în cazul căreia *fiduciarul* va

[1] Republicată în M. Of. nr. 933 din 13 octombrie 2004.

întruni şi calitatea de *beneficiar* pentru ipoteza neexecutării obligaţiei garantate; (ii) fiducia al cărei *beneficiar* este creditor al *constituitorului* dintr-un raport juridic preexistent, urmând ca tocmai în acest mod să fie stinsă obligaţia anterioară; (iii) ipoteza unei fiducii gestiune, în care *constituitorul* întruneşte şi calitatea de *beneficiar* al fiduciei; *notă*: prin contractul de fiducie nu se poate realiza nicio liberalitate directă, legea enumerând limitativ liberalităţile: donaţia şi testamentul – art. 984 alin. (2);

art. 775 şi art. 993 – 994 (*corelare*);

art. 776 alin. (1) (lipsa oricărei limitări legale cu privire la sfera persoanelor care pot avea calitatea de *constituitor*);

art. 776 alin. (2), (3) (enumerarea limitativă a celor care pot avea calitatea de *fiduciar*);

art. 777 (*beneficiar* poate fi chiar una din părţi sau un terţ);

art. 778 (*notă*: textul nu prezintă utilitate, fiind o preluare trunchiată a art. 2017 C. civ. fr.);

art. 779 (elementele care trebuie menţionate, sub sancţiunea nulităţii absolute a contractului, în înscrisul constatator al contractului de fiducie);

art. 779 şi art. 783, prima frază (*corelare*);

art. 781 (*discuţie*: este neclar ce anume denumeşte textul prin *opozabilitatea fiduciei*, cât timp opozabilitatea transferului diferitelor drepturi care intră în obiectul contractului de fiducie se asigură în mod independent (e.g. prin intabularea în cartea funciară, prin înscrierea în arhiva electronică a garanţiilor reale mobiliare, prin remiterea efectivă a bunului mobil etc.);

art. 782 (fiduciarul care acţionează în această calitate poate să îşi decline sau nu calitatea, mai puţin în situaţia în care precizarea calităţii de fiduciar faţă de terţi i-a fost interzisă prin contractul de fiducie; dacă i s-a cerut, de către constituitor sau beneficiar, declinarea calităţii şi fiduciarul nu a făcut-o, încheind un act prejudiciabil, se va considera că a contractat în interes propriu);

art. 783 (fiduciarul este ţinut să dea socoteală faţă de constituitor şi beneficiar în legătură cu îndeplinirea misiunii fiduciare);

art. 784 alin. (1) (chiar dacă fiduciarul este titular exclusiv al drepturilor transmise în masa fiduciară, exerciţiul acestor drepturi îi poate fi limitat prin contractul de fiducie; terţii cu care contractează fiduciarul sunt prezumaţi că nu cunosc astfel de limitări, până la proba contrară);

art. 786 alin. (1) (*notă*: (i) contractul de fiducie este, pentru fiduciar, un mod derivat de dobândire; prin urmare, bunurile se transmit grevate de sarcinile constituite anterior asupra lor sau în legătură cu ele; (ii) contractul de fiducie poate fi atacat prin intermediul acțiunii pauliene (art. 1562) dacă e încheiat în frauda creditorilor *constituitorului*);
art. 786 alin. (2) și 2324 alin. (3) (*corelare*: primul text derogă – în materia fiduciei, de la regula stabilită de art. 2324 alin. (3);
art. 787 (răspunderea fiduciarului);
art. 788 (ipotezele și procedura de înlocuire a fiduciarului);
art. 789 alin. (1) (posibilitatea de denunțare unilaterală a fiduciei de către *constituitor* cât timp nu a intervenit acordul *beneficiarului*; *discuție*: ipoteza în care *constituitorul* întrunește și calitatea de *beneficiar*);
art. 790 (ipotezele de încetare a contractului de fiducie);
art. 791 (transferul conținutului masei patrimoniale fiduciare la finalul contractului de fiducie are loc doar ulterior achitării datoriilor fiduciare: creditorii ale căror drepturi s-au născut în legătură cu masa fiduciară sunt astfel preferați, evitând concursul cu ceilalți creditori ai *beneficiarului* sau, în absența acestuia, ai *constituitorului*);

Observații de drept tranzitoriu:

• Art. 555 NCC definește proprietatea tot prin raportare la conținutul și caracterele sale, similar vechii reglementări, înlocuind prerogativa *„de a se bucura de bun"* cu cele de a poseda și a folosi și adăugând mențiunea caracterului perpetuu al dreptului.

A nu se confunda posesia – prerogativă conferită de dreptul de proprietate, care este o stare de drept, cu posesia – simplă stare de fapt generatoare de efecte juridice, constând în stăpânirea unui bun cu intenția de a se comporta ca proprietar, independentă de existența unui drept.

De asemenea, a nu se confunda dreptul de a folosi bunul – prerogativă a proprietarului, titular al unui drept real, cu dreptul de creanță constând în folosința bunului, rezultat din anumite contracte (locațiune, comodat etc.).

• La nivelul terminologiei, cel puțin, NCC adoptă ideea posibilității descompunerii dreptului de proprietate în mai multe de drepturi reale (susceptibilă de dezmembrare). De asemenea, preia

viziunea doctrinară anterioară cu privire la posibilitatea ca proprietatea să fie afectată de modalități.

• Art. 557 alin. (1) NCC enumeră printre mijloacele de dobândire a proprietății *tradițiunea*, reluând greșeala din art. 644 C. civ. 1864. În realitate, *tradițiunea* nu este un mijloc de sine stătător prin care se dobândește proprietatea, ci fie o condiție de formare valabilă a contractelor reale (caz în care modul de dobândire a proprietății este contractul, nu remiterea bunului), fie prestația presupusă de obligația de predare a bunului – efect al unor acte juridice.

• Actul administrativ (menționat de alin. (2) al art. 557 NCC), la fel precum hotărârea judecătorească, poate fi un mijloc de dobândire a proprietății numai dacă are efecte translative, nu doar recognitive/declarative de drept.

• Corelația dintre art. 562 alin. (2), art. 553 alin. (2) teza a II-a, art. 553 alin. (3) și art. 889 NCC – renunțarea la dreptul de proprietate asupra imobilelor:

Stingerea dreptului de proprietate privată asupra imobilului are loc prin înscrierea în CF a declarației autentice de renunțare la drept a proprietarului (art. 562 alin. (2)). Conform art. 553 alin. (2) teza a II-a, imobilul la care s-a renunțat intră în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale prin hotărârea consiliului local, necondiționat de înscrierea în CF. Textul art. 889 alin. (2) dispune că, în acest caz, unitatea administrativ-teritorială *„poate cere înscrierea dreptului de proprietate în folosul său, în baza hotărârii de consiliu local"*.

Trebuie observat că:

- Momentul stingerii dreptului va fi, conform art. 890 alin. (1), cel al înregistrării la oficiul de cadastru a cererii de renunțare la drept.

- Cu privire la modalitatea și momentul dobândirii proprietății bunului abandonat, textele Noului Cod civil sunt destul de obscure. O logică simplă ar sugera două posibile soluții: (a) fie unitatea administrativ-teritorială (respectiv statul, pentru imobilele situate în străinătate) dobândește dreptul de proprietate automat și fără înscriere în CF, prin efectul legii, la momentul radierii dreptului particularului renunțător, (b) fie proprietatea este dobândită de unitatea administrativ-teritorială/stat în baza actului său de voință, dar la momentul înscrierii în CF a actului administrativ astfel emis.

Legiuitorul optează pentru dobândirea fără înscriere în CF, prin excepție de la regula cuprinsă în art. 885. În același timp însă, textul art. 553 alin. (2) sugerează necesitatea actului administrativ (hotărâre de consiliu local) pentru intrarea bunului în domeniul privat al comunei, orașului sau municipiului, adică, cel puțin aparent, pentru un melanj al celor două variante logice. În plus, art. 889 alin. (2) poate genera confuzii cu privire la efectul înscrierii solicitate de unitatea administrativ-teritorială.

Rămân în discuție efectele hotărârii de consiliu local la care face referire art. 553 alin. (2) teza a II-a. Dacă aceasta reprezintă manifestarea de voință a comunei, orașului sau municipiului în lipsa căreia dobândirea bunului nu are loc, înseamnă că, între momentul stingerii dreptului de proprietate în patrimoniul particularului și cel al intrării sale în patrimoniul unității administrativ-teritoriale există un interval, în care bunul este fără stăpân. De altfel, conform art. 889 alin. (2) teza finală, înscrierea dreptului în CF în favoarea comunei, orașului sau municipiului poate fi efectuată doar dacă o altă persoană nu a solicitat înscrierea în temeiul uzucapiunii. Rămâne de găsit corelația cu art. 553 alin. (3), care stabilește că bunurile imobile abandonate situate în străinătate se cuvin statului, fără a preciza dacă aici este nevoie de o manifestare de voință a administrației în acest sens (hotărâre de guvern, de exemplu). Rigoarea ar impune o rezolvare similară, indiferent că bunul este situat în țară sau în străinătate.

Interpretarea în baza căreia dobândirea bunul de către unitatea administrativ-teritorială, respectiv de către stat se face prin lege (și nu prin act administrativ) este în conformitate cu tradiția juridică (nu doar a C. civ. 1864, dar și a istoriei noțiunii de proprietate a statului), care prevedea regula dobândirii automate de către stat prin efectul legii a bunurilor fără stăpân; de asemenea, este coerentă logic cu sustragerea acestui mod de dobândire de la obligativitatea înscrierii (fie pentru opozabilitate față de terți, fie pentru însuși efectul atributiv); în plus, elimină ecartul de timp în care bunul rămâne fără proprietar, inerent soluției anterioare. Regula puterii de absorbție a proprietății în favoarea statului sau unității administrativ-teritoriale nu împiedică însă, ca principiu, mecanismele modurilor de dobândire a proprietății prin efectul posesiei exercitate de un terț asupra bunului, în cazul în care unitatea administrativ-teritorială nu exercită ea însăși posesia asupra cestuia (de pildă, uzucapiunea menționată de art. 889 alin. (2), în varianta

uzucapiunii extratabulare din art. 930 alin. (1) lit. b) – care astfel şi-ar produce efectele întotdeauna împotriva unităţii administrativ-teritoriale, proprietară neînscrisă în CF).

Hotărârea de consiliu local menţionată de art. 553 alin. (2) ar avea astfel doar un efect declarativ şi, eventual, de luare în evidenţă a bunului, includerea lui în domeniul său privat, în baza ei formulându-se cererea de înscriere a imobilului în CF, care împiedică astfel cererea ulterioară a unui terţ de a se înscrie ca dobânditor prin uzucapiune extratabulară.

• Limitele legale ale exerciţiului dreptului de proprietate sunt stabilite fie în vederea unui interes public, fie în interes privat (art. 602 alin. (1)). Interesul distincţiei: numai limitele legale în interes privat pot fi modificate convenţional (şi doar temporar!), cu îndeplinirea formalităţilor de publicitate imobiliară în vederea realizării opozabilităţii faţă de terţi (art. 602 alin. (1)).

II. Spețe și probleme teoretice

1. Dintr-o eroare, cu ocazia lucrărilor de construire a casei sale, A amplasează fundaţia astfel încât înaintează cu 2,5 m în terenul vecinului său B. Descoperind acest lucru, B se prezintă la dvs., avocat, şi vă cere sfatul. B arată că A i-a oferit o sumă de bani echivalentă valorii de piaţă a terenului ocupat (având în vedere că deja a turnat betonul pentru demisolul construcţiei), dar că doreşte să refuze oferta şi să ceară obligarea lui A la ridicarea lucrărilor şi aducerea terenului în starea anterioară.

Analizaţi toate posibilităţile de acţiune ale lui B, dacă lucrările au fost începute: a) în 2005; b) în 2012. Daţi-i un sfat motivat.

2. La data de 10.10.2012, A îl cheamă în judecată pe B. Reclamantul invocă art. 1357 NCC şi îi pretinde lui B despăgubiri pentru spitalizarea sa într-o clinică privată, despre care A susţine că s-a datorat pârâtului.

A arată că a căzut şi şi-a fracturat în trei locuri piciorul drept atunci când trecea cu motoreta peste un teren aflat în proprietatea lui B. Reclamantul susţine că a căzut datorită unui şanţ adânc de 1 m şi lat de ½ m săpat de către B, care l-ar fi ameninţat anterior că dacă mai trece peste terenul său va suporta consecinţele.

Pârâtul se apără, arătând că pe terenul său poate să facă tot ceea ce dorește. El mai susține și că vinovat pentru cele întâmplate e A, care nu avea ce să caute pe proprietatea sa.

Sunteți judecător. Dați soluția și motivarea.

3. B îl cheamă în judecată pe vecinul său A, solicitând obligarea lui la demolarea construcțiilor edificate fără drept. Reclamantul arată că pârâtul și-a construit o casă care este mai înaltă cu 2 m față de prevederile planului de urbanism pentru zona respectivă. În felul acesta întreaga grădină a lui A este lipsită de lumină. Reclamantul precizează de altfel și că, în autorizația de construire pe baza căreia vecinul său a ridicat clădirea, se specifica înălțimea de 8m, în concordanță cu planul de urbanism al localității respective.

În apărarea sa, A prezintă un extras CF, pentru a confirma că e proprietar al terenului pe care a construit, și susține că pe terenul său poate să facă ceea ce dorește (art. 555 NCC). În plus, pârâtul susține că B nu are vreun drept prin care să-i poată condiționa înălțimea propriei case. Astfel, A arată că reclamantul nu invocă un drept propriu, ci o obligație stabilită de lege care protejează un interes public, și nu pe cel individual al lui B (art. 602 NCC).

Care va fi soluția instanței? Motivați.

4. A parcelează un teren aflat în proprietatea sa. În urma înstrăinării mai multor parcele, terenul care îi rămâne lui, devine lipsit de acces la vreun drum public. A îi pretinde mai vechiului său vecin, B, să îl lase să treacă cu mașina pe terenul acestuia, deoarece pe acolo ar fi cel mai scurt drum de acces la stradă. B refuză.

În consecință, A îl cheamă în judecată, invocând art. 617 NCC.

Cum va soluționa instanța litigiul? Motivați.

5. În anul 2008, A redactează un testament olograf prin care lasă lui B proprietatea asupra unui apartament, cu obligația lui B de a-i asigura cazarea consoartei sale, X, în respectivul apartament, pe toată perioada vieții acesteia, precum și îngrijirea ei, prin asigurarea de hrană, haine și medicamente, plus cheltuielile de înmormântare la data cuvenită. Totodată, testamentul stipulează că apartamentul nu va putea fi înstrăinat pe toată durata vieții lui X.

În anul 2012, A decedează, iar B își înscrie dreptul în CF și vinde apartamentul lui C printr-un contract încheiat în formă autentică de asemenea înscris în CF. X îl acționează în judecată,

cerând desființarea testamentului lui A, a contractului dintre B și C, precum și rectificarea ambelor înscrieri. Reclamantul motivează prin aceea că B nu se putea înscrie ca proprietar, deoarece testamentul nu era în formă autentică, deși se referea la un imobil. În subsidiar, X arată și că, în măsura în care testamentul și înscrierea în favoarea lui B ar fi considerate valabile, prin contractul ulterior de vânzare ar fi fost încălcată clauza care nu permitea înstrăinarea.

B se apără, susținând valabilitatea legatului cuprins în testamentul lui A, deoarece a reprezentat voința liberă a testatorului, precum și nulitatea absolută a clauzei respective, pentru încălcarea art. 627 NCC.

Precizați și motivați soluția instanței.

6. A îl cheamă în judecată pe B, vecinul său. Reclamantul arată că de o lună B a desființat poarta care îi permitea lui A să traverseze terenul acestuia pentru a ajunge cu autoturismul în curtea proprie. B i-a obstrucționat complet accesul, instalând în locul porții un zid de beton, de care a lipit, chiar pe porțiunea unde exista fostul drum de acces, un grajd de animale. Prin acțiunea sa, A pretinde obligarea lui B să readucă lucrurile în situația inițială pe cheltuiala sa. Reclamantul își susține pretențiile, arătând că, de când a cumpărat terenul respectiv, în urmă cu mai mulți ani, a folosit această modalitate de acces.

B se apără, precizând că poarta și drumul de acces au fost realizate deoarece terenul lui A era înfundat. În urmă cu 6 luni a fost însă dat în folosință un drum public la care terenul reclamantului are acces direct, deci condițiile art. 617 NCC, referitoare la locul înfundat, nu mai sunt îndeplinite. În plus, pârâtul arată că oricum A a avut și înainte acces cu piciorul de la terenul său la calea publică, deci fondul acestuia nu a fost niciodată cu adevărat înfundat. În replică, reclamantul susține că poarta, care se afla pe linia despărțitoare dintre cele două terenuri, e prezumată comună, deci nu putea fi desființată fără acordul său.

De asemenea, precizează că, datorită grajdului folosit de B, se propagă un miros neplăcut, care ajunge până în curtea sa. Față de acestea, pârâtul susține că nimeni nu îl poate opri să facă ceea ce dorește pe terenul său.

a) Calificați acțiunea lui A. Comentați susținerile părților și admisibilitatea lor.

b) Precizați și motivați soluția instanței.

7. A locuieşte la etajul 3 dintr-un bloc situat în localitatea X. Recent, A a primit un cocoş, pe care a hotărât să îl păstreze ca animal de companie. În fiecare dimineaţă, cocoşul, ţinut de A în balconul apartamentului său, îi trezeşte pe vecini odată cu răsăritul soarelui.

B, care locuieşte în apartamentul situat deasupra locuinţei lui A, îl acţionează în judecată pe acesta, cerând obligarea pârâtului de a face să înceteze deranjul zilnic. A se apără, precizând că nu depinde de el cântatul cocoşului, care este un fapt cât se poate de natural. A mai arată şi că B este un simplu chiriaş. Aşadar, în lipsa calităţii de proprietar, nu are dreptul de a-l chema în judecată.

Analizaţi situaţia juridică. Precizaţi şi motivaţi soluţia instanţei.

8. Stabiliţi, motivat, valoarea de adevăr a următoarelor afirmaţii:

a) *inalienabilitatea cu privire la imobil devine opozabilă terţilor numai prin notarea în cartea funciară;*

b) *inalienabilitatea presupune insesizabilitatea, iar insesizabilitatea implică inalienabilitatea;*

c) *nevalabilitatea clauzei de inalienabilitate din contractele cu titlu oneros atrage întotdeauna nulitatea contractului;*

d) *neîndeplinirea formalităţilor de publicitate atrage inopozabilitatea clauzei de inalienabilitate între părţi, faţă de beneficiar, creditori şi alţi terţi.*

9. A încheie cu B un antecontract de vânzare-cumpărare cu privire la un teren cu casă, în ianuarie 2012. Părţile stabilesc că încheierea în formă autentică a contractului de vânzare se va face cel târziu în 30 iunie 2012. Antecontractul este notat în cartea funciară a imobilului, la 2 februarie 2012.

Motivând cu întârzierea lucrărilor de amenajare a casei în care urma să se mute, A refuză să se prezinte la notar, la termenul stabilit de părţi. În consecinţă, B îl acţionează în judecată, solicitând instanţei obligarea lui A la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, respectiv pronunţarea unei hotărâri judecătoreşti care să ţină loc de contract.

Cercetând actele dosarului, instanţa constată că la 3 iulie 2012, A a vândut imobilul în cauză lui C, care şi-a înscris dreptul în CF în

aceeaşi zi. În aceste condiţii, B solicită anularea contractului dintre C şi A şi rectificarea înscrierii operate în CF în favoarea primului.

Instanţa respinge cererea lui B de anulare a contractului dintre C şi A, motivând că nicio interdicţie de înstrăinare nu a fost notată în CF anterior acestuia, precum şi cererea de perfectare a antecontractului, reţinând că B are doar o creanţă rezultată din antecontract, în vreme ce C a dobândit un veritabil drept real.

Care ar trebui să fie soluţia instanţei în calea de atac?

10. A şi B sunt proprietari a două fonduri învecinate, aflate într-o zonă de munte. Pe terenul lui A se găseşte un izvor. În timp, B a amenajat pe terenul său un sistem de captare a unei părţi din apa provenită de la izvor. C cumpără terenul lui A cu intenţia de a exploata sursa de apă. Datorită lucrărilor întreprinse de C, acesta preia integral apa izvorului respectiv, lipsindu-l pe B de posibilitatea de a capta în continuare o parte din apă.

Considerându-se prejudiciat, B îl acţionează în instanţă pe C în anul 2012, cerând obligarea sa la readucerea lucrurilor în situaţia iniţială. În acţiune, B invocă faptul că a captat apă de la izvorul respectiv de mai bine de 30 de ani, iar amenajările – făcute imediat după ce a cumpărat propriul teren – erau vizibile, deci C a dobândit parcela alăturată în cunoştinţă de cauză.

C pretinde respingerea acţiunii lui B ca neîntemeiată, deoarece A nu i-a dat niciodată acestuia dreptul de a capta apă de la izvorul său; pe cale reconvenţională, cere obligarea lui B la desfiinţarea amenajărilor pe care le-a făcut, la plata de despăgubiri pentru apa pe care a preluat-o fără drept şi cu rea-credinţă de la izvorul altuia şi la încetarea pe viitor a oricărei încercări de a mai capta apa care ar ajunge pe terenul lui B.

Analizaţi situaţia juridică. Calificaţi acţiunea introdusă de B. Precizaţi şi motivaţi soluţia instanţei.

11. Sunteţi avocat. A vă solicită consiliere într-o problemă juridică. Acesta şi-a cumpărat un teren pentru construcţii. Nefiind încă posibilă racordarea la sistemul de furnizare a apei, şi-a săpat un puţ pe teren şi a folosit apa la edificarea construcţiei, precum şi apoi, pentru nevoile sale curente, în primii 2 ani după ce s-a mutat în casă. În al treilea an, din cauza secetei prelungite, puţul a secat, iar această situaţie s-a menţinut şi în al patrulea an, deşi seceta încetase de mult. Specialiştii consultaţi au indicat că apa freatică şi-a

schimbat cursul şi că sub parcela lui nu se mai poate face altă fântână. Proiectul de racordare a zonei la sistemul de alimentare cu apă al oraşului este în derulare de 2 ani, dar se preconizează că va mai dura cel puţin 2 ani.

În schimb, vecinul său, X, are o fântână bogată în apă, care ar mai putea deservi nevoile câtorva case de locuit, însă nu îi dă voie să se alimenteze de la aceasta, pe motiv că dacă el ar dori să îşi facă o piscină în curte, apa din fântână i-ar fi necesară în întregime pentru întreţinerea acesteia.

Ce variante are la dispoziţie A?

III. Jurisprudenţă şi probleme din practica judiciară

1. Mai multe familii nomade se instalează pe un teren din localitatea Y, aflat în proprietatea departamentului[1] X. Faţă de afirmaţiile departamentului că nu are nicio intenţie de a trece la expulzarea acestora, primarul localităţii, invocând apărarea salubrităţii şi securităţii publice, dispune pe cale administrativă amplasarea de tuburi de beton pe drumul de acces la teren, fapt care împiedică orice circulaţie în zonă.

În consecinţă, departamentul X acţionează oraşul în judecată, invocând încălcarea dreptului său de proprietate. Instanţa stabileşte că primarul nu avea, din punct de vedere administrativ, competenţa de a lua o asemenea măsură.

În plus, instanţa afirmă: *„liberul acces la proprietate constituie un accesoriu al dreptului de proprietate, drept fundamental cu valoare constituţională"*.

Comentaţi afirmaţia instanţei.

A se vedea Cass., s. 1 civ., decizia nr. 04-19.134 din 28 noiembrie 2006, cu notă de H. PÉRINET-MARQUET, în J.C.P. La Semaine Juridique, G, nr. 10/7 martie 2007, *Droits des biens*; I.(Doctr. Chron.).117, §1, p. 23.

2. Dreptul proprietarului la imaginea bunurilor sale. Condiţiile în care se poate invoca încălcarea acestui drept.

A se vedea Cass., s. 1 civ., decizia din 25 ian. 2001, cu *notă* de T. REVET, în RTDciv.2001, p. 618. De asemenea, F. ZÉNATI, *Du droit de reproduire les biens*, Recueil Dalloz, nr. 14/8 aprilie 2004,

[1] Unitate administrativ-teritorială, asemănătoare, ca regim juridic, judeţului.

Doctr., p. 962; H. PÉRINET-MARQUET, *notă* la decizia Curții de Casație franceze, Secțiile Unite, din 7 mai 2004, în J.C.P. La Semaine Juridique, nr. 43/20 oct. 2004, *Droit des biens*, I.(Doctr. Chron.).171, §1, p. 1901.

3. Poziția jurisprudenței române cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate și înscrierea în cartea funciară a construcțiilor și îmbunătățirile edificate de proprietar pe terenul său fără autorizație de construire.

A se vedea Trib. Cluj, decizia nr. 413/A/16 mai 2006, cu *notă* de I. BOZEȘAN, în C.J. nr. 9/2006, p. 11.

4. *Regimul servituților legale de vedere nu se aplică ferestrelor de vedere care dau înspre calea publică.*

A se vedea Cass., s. a 3-a, decizia nr. 04-13.942 din 28 septembrie 2005, cu *notă* de H. PÉRINET-MARQUET, *Droit des biens*, J.C.P. La Semaine Juridique, G, nr. 13/29 martie 2006, I Doctr. Chron.127, nr. 4, p. 615.

Problemă: Se poate extinde afirmația în cazul ferestrelor de vedere care dau înspre un teren proprietate publică, cu altă destinație decât aceea de drum public?

5. Faptul că, pe una din cele două fonduri învecinate, de-a lungul liniei despărțitoare dintre ele, se află o fâșie de teren care este deschisă accesului public, astfel încât trecerea este practicată de orice locuitor al satului, nu înlătură caracterul privat al căii de acces, deci condiția contiguității fondurilor pentru aplicarea regimului servituții legale de vedere este îndeplinită. (Nu se poate deci susține că, având în vedere utilizarea generală a drumului, ferestrele din zidul situat spre acesta dau înspre un drum public și, prin urmare, nu trebuie să respecte distanța legală minimă prevăzută de art. 615 NCC).

A se vedea Cass., s. a 3-a civ., decizia nr. 05-12.441 din 5 aprilie 2006, , cu *notă* de M. BOIZARD, J.C.P. La Semaine Juridique, G, nr. 31-35/6 sept. 2006, II. Jurispr. 10137, p. 1595.

6. Numai proprietarul al cărui loc este înfundat și care nu are nici o ieșire la calea publică poate solicita instituirea unei servituți de trecere pe terenul vecinului său, iar nu și în cazul în care are ieșire la drum public dar în condiții mai împovărătoare, cum ar fi lungimea drumului.

A se vedea I.C.C.J., s. civ. şi de prop. int., decizia nr. 4886/2005, *www.scj.ro.*

IV. Bibliografie specială

F. ZÉNATI-CASTAING, *La propriété, mécanisme fondamental du droit*, în RTDciv. 2006, p. 445;

F. ZÉNATI-CASTAING, *Pour une rénovation de la théorie de la propriété*, în RTDciv. 1993, p. 305;

F. ZÉNATI, *Empiètement*, în RTDciv.1993, p. 850;

I. LULĂ, *Observaţii asupra subiectului pasiv al raportului de proprietate*, în Dreptul nr. 7/2007, p. 64;

V. STOICA, *Servitutea legală de trecere*, în Dreptul nr. 11/2003;

L.-M. CRĂCIUNESCU, *Aspecte privind regimul juridic al servituţilor de utilitate publică*, în P.R. nr. 6/2008, p. 49;

V. STOICA, *Proprietatea periodică*, în P. R. nr. 6/2005, p. 164;

O. UNGUREANU, *Reflecţii privind abuzul de drept şi inconvenientele anormale de vecinătate*, în *In honorem Corneliu Bârsan & Liviu Pop – culegere de studii*, ed. Rosetti, Bucureşti, 2006, p. 160;

O. UNGUREANU, C. MUNTEANU, *Propunere de lege ferenda privind reglementarea inconvenientelor anormale de vecinătate*, în R.R.D.P. nr. 4/2007, p. 180;

C. ALUNARU, *Un drept real care contrazice principii fundamentale ale dreptului civil*, în Dreptul nr. 7/2007, p. 49;

A. A. CHIŞ, *Publicitatea notării clauzei de inalienabilitate expresă şi subînţeleasă în convenţiile privitoare la imobile*, în S.U.B.B. nr. 2/2012, *www.studia.law.ubbcluj.ro*

P.-C. LAFOND, *L'exercise du droit de propriété et les troubles de voisinage: petit Code (civil) de conduite à l'intention des voisins*, R.J.T. 1999 t. 33, p. 225, *www.themis.umontreal.ca/revue*;

D. CHIRICĂ, *Fiducia în Noul Cod Civil*, în *Noile Coduri ale României. Studii şi cercetări juridice*, ed. Universul Juridic, Bucureşti, 2011;

M. DAVID, *Experimentul european al fiduciei – realităţi şi perspective*, *www.bnro.ro/Colocviile-juridice-ale-BNR-8352.aspx.*

Capitolul 7
Teoria generală a proprietății (B)
Modalitățile dreptului de proprietate (II). *Coproprietatea obișnuită. Coproprietatea forțată. Devălmășia* Partajul. *Noțiune. Efecte* Proprietatea periodică

I. Legislație relevantă. Comentarii de text

1. Proprietatea comună

NCC

art. 631-632 (noțiune și forme);

art. 633 (prezumția simplă de coproprietate dacă stăpânirea este comună).

LPA

art. 62 (ref. la art. 641 NCC – regimul actelor de administrare și de dispoziție cu privire la bunul comun, aplicabil numai actelor încheiate ulterior intrării în vigoare a NCC).

a) Coproprietatea obișnuită

NCC

art. 634-645

LPA

art. 63 (ref. la art. 643 alin. (1) și (2), aplicabile și în cazul în care hotărârea judecătorească nu a rămas definitivă, resp. la art. 643 alin. (3) aplicabil și în cazul în care litigiul nu a fost soluționat în primă instanță până la intrarea în vigoare a noii reglementări).

b) Coproprietatea forțată

NCC

art. 646-647 (cazuri și regim general);

art. 648-658 (părțile comune din clădirile cu mai multe etaje și apartamente);

art. 659 (asociația de proprietari);

at. 660-666 (despărțiturile comune);
art. 1141-1142 (amintirile de familie).

LPA
art. 64 (ref. la art. 660-666 NCC – despărțiturile comune – aplicabile situațiilor juridice născute după intrarea în vigoare a NCC)

C. civ. 1864
art. 590-601 (zidul comun);
art. 602-605 (șanțul comun);
art. 606, 609 (gardul comun).

Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari[1] - *a se vedea anexa legislativă*

Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare (republicată)[2]
art. 45 (evidențierea în cartea funciară a construcțiilor cu mai multe apartamente aparținând unor proprietari diferiți; înstrăinarea proprietății comune forțate și perpetue din aceste imobile) – *a se vedea anexa legislativă*

c) Devălmășia
NCC
art. 667-668
art. 339-359 (regimul comunității legale);
art. 902 alin. (2) pct. 3, 5 (notarea în CF a calității de bun comun a unui imobil).

C. fam. 1954
art. 30, 35 (proprietatea devălmașă) – *a se vedea anexa legislativă.*

LPA
art. 65 (ref. la art. 667, 668 NCC – aplicabile numai actelor juridice încheiate sub NCC)

---

[1] Publicată în M. Of. nr. 490 din 23 iulie 2007.
[2] Publicată în M. Of. nr. 201 din 3 martie 2006.

2. Partajul
NCC
art. 669-686
art. 1143-1144 (indiviziunea succesorală şi partajul succesoral);
art. 902 alin. (2) pct. 19 (notarea în CF a acţiunii în partaj).

C. civ. 1864
art. 728-730, 741, 742 (partajul succesoral).

C. proc. civ.
art. 673-673[14] (procedura partajului) – *a se vedea anexa legislativă.*

LPA
art. 66 (ref. la aplicabilitatea art. 669-686 NCC partajului convenţional şi celui judiciar când convenţia a fost încheiată, respectiv cererea de chemare în judecată a fost introdusă după intrarea în vigoare a NCC)

3. Proprietatea periodică
NCC
art. 687-692

Legea nr. 282/2004 privind protecţia dobânditorilor cu privire la unele aspecte ale contractelor purtând asupra dobândirii unui drept de utilizare pe durată limitată a unor bunuri imobiliare[(1)]

O.U.G. nr. 14/2011 pentru protecţia consumatorilor la încheierea şi executarea contractelor privind dobândirea dreptului de folosinţă pe o perioadă determinată a unuia sau mai multor spaţii de cazare, a contractelor pe termen lung privind dobândirea unor beneficii pentru produsele de vacanţă, a contractelor de revânzare, precum şi a contractelor de schimb[(2)]**-** *a se vedea anexa legislativă*

LPA
art. 67 (ref. la aplicabilitatea O.U.G. nr. 14/2011)

[(1)] Publicată în M. Of. nr. 580 din 30 iunie 2004 (în prezent abrogată).
[(2)] Publicată în M. Of. nr. 134 din 22 februarie 2011.

Observații de drept tranzitoriu:

• Reglementarea generală a coproprietății obișnuite, a devălmășiei și a partajului reprezintă noutăți aduse de NCC, vechea lege conținând doar texte aplicabile partajului succesoral, pe care practica și doctrina le-au adaptat pentru a construi regimul juridic al coproprietății.

• Înainte de NCC, devălmășia era reglementată în Codul familiei (abrogat prin Legea nr. 71/2011 de punere în aplicare a NCC), aplicabil doar raporturilor patrimoniale dintre soți (supuși regimului legal imperativ al comunității de bunuri). În NCC, devălmășia poate avea și alte surse decât legea, de pildă un act juridic. În toate cazurile, normele care reglementează regimul comunității legale reprezintă dreptul comun în materie (art. 668 NCC).

• Înainte de NCC, în lipsa unei norme care să prevadă altfel, regula – desprinsă din aplicarea principiilor generale ale dreptului – era aceea că toate actele cu privire la bunul comun, indiferent de natura lor, se încheiau cu acordul tuturor coproprietarilor. Jurisprudența a atenuat rigoarea regulii unanimității, validând actele de conservare și de administrare încheiate doar de unul/unii dintre coproprietari, fie pe temeiul gestiunii de afaceri, fie considerând că a existat un mandat tacit între coproprietari. În aceste condiții, actul putea fi opozabil tuturor, chiar dacă la încheierea lui și-a dat consimțământul doar un coproprietar deținând o cotă foarte mică din dreptul de proprietate. Opoziția clară a unuia dintre coproprietari la data încheierii actului excludea însă opozabilitatea acestuia față de el.

NCC stabilește expres regula încheierii actelor de conservare prin consimțământul unui singur coproprietar, indiferent care ar fi cota de proprietate a acestuia (art. 640). Prin urmare, nu mai este nevoie de dovedirea condițiilor gestiunii de afaceri sau a mandatului tacit, pentru opozabilitatea actului față de ceilalți coproprietari.

Pentru actele de administrare, regimul este mai strict decât cel stabilit jurisprudențial sub vechea lege; actul trebuie încheiat acum cu acordul coproprietarilor care dețin majoritatea cotelor-părți din dreptul de proprietate. Regula cunoaște o agravare (cazul actului care limitează substanțial posibilitatea folosirii bunului de un coproprietar ori îi impune o sarcină excesivă – necesitatea acordului acestuia), dar și un mecanism de atenuare (posibilitatea instanței de a suplini acordul coproprietarului aflat în imposibilitate de a-și

exprima voința, respectiv al celui care se opune în mod abuziv unui act indispensabil menținerii utilității sau valorii bunului).

În cazul actelor de dispoziție, regula a rămas aceeași – unanimitatea. Elementul de noutate îl reprezintă tranșarea de către legiuitor a discuțiilor ivite în jurisprudență și chiar în doctrină cu privire la calificarea unor acte (locațiunile mai lungi de 3 ani, actele de folosință cu titlu gratuit etc.).

Regulile au caracter supletiv, fiind aplicabile dacă nu există o convenție între coproprietari care să stabilească un alt regim actelor referitoare la bunul comun (art. 644).

• Prin derogare de la regula simetriei în contracte, contractele de administrare a coproprietății sunt revocabile prin voința unilaterală a oricăruia dintre coproprietari (art. 644 alin. (2)).

• Oricare coproprietar are singur calitate procesuală activă sau pasivă în cauzele referitoare la coproprietate, chiar în cauzele în care hotărârea nu a rămas definitivă până la intrarea în vigoare a NCC (art. 643 NCC, art. 63 LPA). Sub vechiul cod civil, doctrina și jurisprudența cu privire la posibilitatea formulării acțiunii în revendicare de un singur coproprietar erau divizate, argumentul în sensul admisibilității sale fiind că revendicarea bunului este un act care întrerupe prescripția achizitivă, tinde la împiedicarea pierderii bunului, cu alte cuvinte un act de conservare, susceptibil să profite tuturor coproprietarilor.

Opțiunea legiuitorului în sensul extinderii regulii și în ceea ce privește calitatea procesuală pasivă este discutabilă, întrucât o eventuală hotărâre defavorabilă coproprietarului pârât nu este opozabilă celorlalți, fiind în marea majoritate a cazurilor inutilă reclamantului căruia i s-a admis acțiunea.

• Aplicarea art. 1143 raportat la art. 669, 672 NCC: convențiile de menținere a coproprietății anterioare nașterii stării de indiviziune succesorală (anterior deschiderii succesiunii), precum și clauzele testamentare care impun menținerea stării de indiviziune sunt ineficiente. Textul art. 1143 nu trebuie însă interpretat în sensul că succesorii cu titlu universal ai lui *de cuius* nu ar putea încheia o asemenea convenție *după* deschiderea succesiunii, respectând condițiile impuse de art. 672 și 678 alin. (4) NCC.

• Îndeplinirea formalităților de publicitate (data certă – mobile, respectiv notarea în CF – imobile) face convenția de suspendare a

împărțelii opozabilă doar creditorilor ale căror creanțe *s-au născut* după această dată.

• Art. 680 NCC stabilește efectul translativ de drepturi al partajului, spre deosebire de soluția tradițională a doctrinei și jurisprudenței anterioare, care considera partajul un act declarativ. Lipsa efectului retroactiv al partajului (ficțiune admisă sub vechea reglementare) exclude calificarea actelor încheiate de un coproprietar fără acordul celorlalți ca fiind afectate de condiția rezolutorie ca la partaj bunul să cadă în lotul altui coproprietar, soluție promovată anterior.

• Art. 678 alin. (2) NCC instituie un drept de preempțiune al coproprietarilor la adjudecarea cotelor de proprietate asupra bunului comun, în cadrul urmăririi silite a acestora. Fiind o restricție a regimului circulației bunurilor, textul este de strictă interpretare.

• Art. 682 NCC – subrogație reală cu titlu particular.

• Semnificația art. 685 NCC. Înstrăinarea bunului dobândit prin partaj echivalează cu o renunțare la dreptul de a invoca nulitatea relativă a actului de partaj, dacă înstrăinătorul cunoștea cauza de nulitate relativă?

• Dacă în sistemul anterior coproprietatea forțată nu era, în principiu, susceptibilă de partaj, NCC stabilește admisibilitatea partajului convențional, cu excepția proprietății devălmașe și a coproprietății asupra despărțiturilor comune.

II. Spețe și probleme teoretice

1. La dvs., avocat, se prezintă A și B, care dețin în coproprietate cu C un imobil-clădire, dobândit de cei trei în calitate de succesori cu titlu universal. Cei doi arată că A a fost plecat în străinătate în ultimii 2 ani, iar imobilul a fost folosit împreună de către B și C.

a) În urmă cu 2 luni, C a încheiat cu D un contract de locațiune asupra unei camere din imobil, fără a cere acceptul celor doi. C și-a motivat ulterior gestul prin aceea că locațiunea e încheiată pe 6 luni, fiind un act de administrare, care profită tuturor coproprietarilor, deci poate fi încheiat de oricare dintre ei.

A și B doresc să afle cum pot acționa împotriva actului încheiat de C.

b) C a vândut ultimul etaj din imobil lui D. A şi B pretind partajul şi C nu se opune, însă cere partajarea în aşa fel încât partea vândută deja să cadă în lotul său, pentru a fi menținut actul juridic încheiat anterior şi a fi astfel protejată securitatea circuitului civil.

Cum va aprecia instanța argumentul lui C?

2. În mai 2008, A, B şi C dobândesc prin succesiune, în calitate de descendenți ai lui *de cuius*, un teren agricol în extravilan şi un apartament. În decembrie 2011, încheie un contract prin care stabilesc că C poate locui singur sau, eventual, cu viitoarea lui familie, în apartamentul părintesc. Tot C este cel care cultivă terenul moştenit, în lipsa unei înțelegeri în acest sens. După ce în martie 2012 angajează singur lucrări de asanare a terenului afectat de inundații, în aprilie 2012 C încheie cu acordul lui A un contract de arendă pe 2 ani cu privire la ¾ din teren şi unul de închiriere cu privire la apartament, pe durata a 4 ani, cât urma să plece la studii într-un alt oraş.

În octombrie 2012, B pretinde dreptul de a folosi terenul. În acest context, cei trei încheie în formă autentică un act de partaj prin care îi atribuie lui B terenul, în schimbul unor sume de bani.

a) În noiembrie 2012, B solicită anularea contractului de arendă pe motivul lipsei acordului său la încheierea lui. În plus, susține că actul îi limitează substanțial folosința asupra bunurilor aflate în coproprietate, dacă avem în vedere că C foloseşte singur apartamentul. Instanța îi respinge acțiunea, în baza art. 681 NCC.

Analizați hotărârea instanței de fond.

b) În septembrie 2012, B formulează acțiune posesorie contra lui Y, chiriaşul din apartament, cerându-i să elibereze locuința. Introdus în cauză, C invocă contractul din 2011.

Care va fi soluția instanței? Motivați. Cum ar putea B combate contractul invocat de C?

c) În decembrie 2012, Z, societatea care a efectuat lucrările de asanare a terenului îl acționează pe B în judecată pentru plata prețului acestora. B se apără, invocând faptul că el tocmai a vândut terenul, prin urmare nu mai beneficiază de aceste lucrări. În plus, susține că C nu l-a informat şi nu i-a cerut cu ocazia partajului să plătească contravaloarea acestor lucrări, deşi scadența lor era în cursul anului în care a avut loc partajul.

Care va fi soluția instanței? Motivați.

3. A, B, C şi D locuiesc într-o casă cu patru apartamente de suprafaţă egală, fiecare fiind proprietarul unuia dintre acestea. În noiembrie 2011, A, B şi C consimt să îi atribuie lui A (proprietarul apartamentului de la ultimul etaj) în folosinţă exclusivă podul clădirii, având în vedere că nimeni nu îl mai folosea. În februarie 2012, din cauza căderilor abundente de zăpadă, acoperişul s-a deteriorat, iar zăpada topită a inundat podul folosit de A.

Solicitarea lui A adresată lui B, C şi D de a contribui la repararea acoperişului şi podului este refuzată, pe motiv că, fiindu-i atribuit podul, A ar trebui să suporte toate cheltuielile legate de acesta. A susţine însă că acoperişul şi podul au rămas în coproprietatea forţată a tuturor, prin urmare, şi cheltuielile sunt comune.

Cum va soluţiona instanţa cererea de obligare a celor trei la plata împreună cu A a costului reparării acoperişului şi podului?

Ar putea A să ceară instanţei atribuirea podului în proprietate exclusivă?

4. A şi B, locuind la etajul 4 (ultimul) al unui bloc a cărei izolaţie se deteriorase serios, dorind să evite igrasia, au hotărât să construiască un acoperiş. Însă, ştiind că spaţiul de pe bloc aparţine tuturor proprietarilor de apartamente din bloc, i-au consultat şi le-au cerut sprijin financiar. Aceştia, neavând în principiu nimic împotriva construirii acoperişului, au refuzat însă acordarea ajutorului bănesc. A şi B acoperă astfel singuri blocul, după care însă ceilalţi proprietari îşi revendică dreptul de coproprietate forţată asupra spaţiului de pe bloc.

Cum A şi B le refuză accesul în podul construit, se ajunge în instanţă.

Precizaţi şi motivaţi soluţia instanţei.

5. Poate proprietarul apartamentului de la ultimul etaj să ceară celorlalţi proprietari de apartamente să contribuie la înlocuirea ţevilor pentru că, din cauza caracteristicilor lor tehnice (excluzând uzura), apa caldă nu are presiune până la ultimul etaj?

6. Împotriva regionalei CFR Cluj, se porneşte procedura executării silite pentru neplata unor datorii către bugetul statului, prin vânzarea la licitaţie a unui imobil fost cămin de nefamilişti. Fiecare cumpărător dobândeşte separat câte o cameră a respectivului cămin (plus cota aferentă din spaţiile comune), pe care o transformă în

garsonieră cu destinație de locuință. La fiecare etaj al căminului, există câte două spații de 50 mp cu destinație de grup sanitar comun. Ar putea fi vândute, ulterior, aceste spații de către proprietarii garsonierelor? În ce condiții? Justificați.

7. La 15 martie 2013, A formulează acțiune în justiție contra vecinului său, B, solicitând obligarea acestuia la plata a jumătate din valoarea cheltuielilor de reparație a zidului despărțitor dintre curțile lor, precum și la desființarea lucrărilor de săpături efectuate în apropierea acestuia. Reclamantul arată că a construit zidul împreună cu X, proprietarul anterior al terenului lui B, în 2005, când au cumpărat cele două parcele, situate pe un plan foarte înclinat. A și X și-au nivelat fiecare parcela și au construit zidul despărțitor de așa manieră încât să susțină diferența de nivel între terenuri, împiedicând alunecarea terenului dinspre curtea lui A spre curtea lui X. Înainte de a-i vinde lui B, X a efectuat săpături la o distanță mai mică de 60 cm de zidul comun, care au condus la crăparea și prăbușirea parțială a acestuia.

B se opune, aducând un act notarial de renunțare unilaterală la dreptul său de coproprietate asupra zidului și arătând că necesitatea reparațiilor nu este urmarea faptei sale.

Analizați situația juridică din speță. Dați soluția și motivarea.

8. La 12 septembrie 2012, A formulează contra lui B o acțiune în justiție cerând, în baza art. 666 NCC, suplinirea consimțământului pârâtului la cesiunea a ½ din proprietatea asupra zidului despărțitor dintre terenurile lor, zid care figurează înscris în CF din decembrie 2011 ca fiind proprietatea exclusivă a lui B. B se opune, invocând lipsa calității procesuale pasive în ceea ce îl privește, pe motiv că terenul și casa sunt folosite acum de X, titular al unui drept de superficie. În plus, arată că suma oferită de A este oricum prea mică.

Instanța respinge excepția pârâtului și admite acțiunea, stabilind în același timp obligația lui A de a-i plăti lui B o anumită sumă de bani. Comentați soluția instanței.

În ianuarie 2014, lui Y i se admite o acțiune în revendicare contra lui B și X, cu privire la teren și casă. Care va fi soarta zidului despărțitor? Va putea A să angajeze răspunderea pentru evicțiune a lui B, pentru că i-a cesionat un bun care nu era al său?

III. Jurisprudență și probleme din practica judiciară

1. Efectul declarativ și efectul retroactiv al partajului. Discuții în vechiul regim juridic al coproprietății și partajului. A se vedea Cass., s. 1 civ., decizia din 31 octombrie 2007, cu *notă* de M. GRIMALDI, în RTDciv.2008, p. 131, precum și A.-L. THOMAT-RAYNAUD, *Clause d'inaliénabilité stipulée dans un acte à titre onéreux et droit des créanciers: un équilibre trouvé*, Recueil Dalloz, nr. 14/3 aprilie 2008, p. 963.

2. Proprietarul exclusiv al zidului separator nu poate impune proprietarului vecin plata a jumătate din prețul de ridicare a acestuia, dacă zidul era deja construit; cu alte cuvinte nu îl poate forța să dobândească coproprietatea.

A se vedea Cass., s. a 3-a, decizia din 30 iunie 1992, *www.legi-france.gouv.fr*.

3. Nici caracterul istoric al bunurilor, nici faptul că posesia lor a fost exercitată în comun vreme îndelungată în cadrul unei familii, fără a fi incluse vreodată în convențiile de partaj succesoral, nu sunt suficiente în abstract pentru a le califica ca amintiri de familie. Caracterul de amintire de familie va fi reținut dacă instanța stabilește că, în concret, bunul are înainte de toate o valoare morală care surclasează valoarea lui venală.

A se vedea Cass., s. 1 civ., decizia din 12 noiembrie 1998, *www.legifrance.gouv.fr*. (Maison d'Orléans).

4. Analizați decizia Curții Constituționale a României, nr. 1514 din 15 noiembrie 2011, publicată în M.Of. nr. 24 din 12 ianuarie 2012 referitoare la art. 45 alin. (3)-(6) din Legea nr. 7/1996. Comparați opinia majorității cu opinia separată formulată în decizie. A se vedea, spre comparație, și textele reglementării franceze invocate în argumentația opiniei separate.

N.B. Conținutul prevederilor art.45 alin. (3)-(6) din Legea nr.7/1996 a fost preluat sub aceeași formă în textul inițial al art. 658 din NCC.[1]

---

[1] În prezent, textul art. 658 NCC se găsește modificat prin Legea nr. 60/2012, în acord cu decizia Curții Constituționale.

CURTEA,

având în vedere actele şi lucrările dosarului, constată următoarele:

Prin Încheierea din 23 noiembrie 2010, pronunţată în Dosarul nr. 7.936/62/2009, Tribunalul Braşov - Secţia comercială şi de contencios administrativ a sesizat Curtea Constituţională cu excepţia de neconstituţionalitate a prevederilor art. 45 alin. (3)-(6) din Legea cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr.7/1996, republicată. Excepţia a fost ridicată de municipiul Braşov, ca persoană juridică de drept public, prin primar, şi de primarul municipiului Braşov în calitate de autoritate executivă a administraţiei publice locale a municipiului Braşov într-o cauză de contencios administrativ având ca obiect „emiterea autorizaţiei de construcţie, conform certificatului de urbanism", pentru o locuinţă rezultată din mansardarea terasei unui bloc.

În motivarea excepţiei de neconstituţionalitate autorii acesteia susţin că prevederile art.45 alin. (3) - (6) din Legea nr.7/1996 contravin art.1 alin. (3) din Constituţie, deoarece nu se bucură de o precizie a reglementării şi de accesibilitatea acesteia. Astfel, arată că textul de lege criticat nu respectă aceste exigenţe ale statului de drept dată fiind imprecizia, caracterul vag al termenilor utilizaţi, imposibilitatea de a materializa, potrivit normelor legale, hotărârea adunării generale a asociaţiei, întrucât „această hotărâre nu are caracter translativ de proprietate şi nu îndeplineşte condiţiile de validitate ale unui act apt de a fi înscris în cartea funciară, în condiţiile art. 48 din Legea nr. 7/1996". De asemenea, autorii excepţiei arată că reglementarea criticată nu determină „momentul în care operează transferul dreptului de proprietate de la proprietarul care nu a fost de acord cu respectivul transfer, moment ce trebuia raportat la justa despăgubire generată de pierderea dreptului de proprietate pe cale silită." Aşa fiind, textul de lege contestat „nu respectă exigenţele statului de drept şi nu apără principiul încrederii legitime a subiectelor de drept destinatare ale normelor juridice în opera normativă a statului."

Totodată, consideră că dreptul de proprietate nu este garantat, aşa cum prevede art. 44 alin. (2) din Constituţie, în situaţia în care hotărârea majorităţii calificate de 2/3 poate înstrăina ori ipoteca un bun ce aparţine celeilalte părţi de 1/3 dintre coproprietari, apreciind că în această situaţie este vorba despre vânzarea bunului altuia. Mai mult, arată că prevederile art. 45 alin. (5) din Legea nr. 7/1996 „se abat de la prealabila despăgubire, lăsând coproprietarilor care nu au votat ori, după caz, s-au opus la înstrăinare sau ipotecare calea de a obţine justa despăgubire ulterior, adresându-se justiţiei."

În final, apreciază că textul de lege criticat este neconstituţional, operând o restrângere a dreptului de coproprietate forţată, prin încetarea destinaţiei de folosinţă pentru părţile comune, atunci când înstrăinarea sau ipotecarea acestora are loc cu o majoritate de 2/3 din numărul coproprietarilor, fără ca această măsură să fie justificată de necesitatea satisfacerii vreuneia dintre motivele limitativ prevăzute de art. 53 din Constituţie.

Tribunalul Braşov - Secţia comercială şi de contencios administrativ consideră că excepţia de neconstituţionalitate este întemeiată, deoarece reglementarea legală criticată contravine art. 44 şi 45 din Constituţie.

Potrivit prevederilor art. 30 alin.(1) din Legea nr. 47/1992, încheierea de sesizare a fost comunicată preşedinţilor celor două Camere ale Parlamentului, Guvernului şi Avocatului Poporului, pentru a-şi exprima punctele de vedere asupra excepţiei de neconstituţionalitate.

Avocatul Poporului consideră că prevederile art. 45 alin. (3)-(6) din Legea cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996 sunt neconstituţionale, întrucât contravin dispoziţiilor art. 44 referitoare la dreptul de proprietate privată. În acest sens, arată că aceste prevederi legale transformă proprietatea comună pe cote-părţi forţată şi perpetuă asupra părţilor comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente într-o altă formă de proprietate, obişnuită şi temporară, fără ca schimbarea regimului juridic al proprietăţii să fie condiţionată de obţinerea acordului tuturor proprietarilor afectaţi. Prin înlăturarea posibilităţii fiecărui proprietar de a se opune înstrăinării, fiind suficientă întrunirea acordului de voinţă a doar două treimi dintre coproprietari, se încalcă în mod vădit dreptul de exercitare într-o manieră exclusivă şi absolută a prerogativelor folosinţei şi dispoziţiei, ca atribute ce ţin de esenţa dreptului de proprietate.

Avocatul Poporului consideră că „Încetarea coproprietăţii forţate în această manieră echivalează practic cu o expropriere, aducându-se atingere şi dispoziţiilor constituţionale ale art. 53". Totodată, se arată că reglementarea criticată nu respectă nici dispoziţiile art. 1 alin. (3) din Constituţie, potrivit cărora România este stat de drept, democratic şi social, în care drepturile şi libertăţile cetăţenilor reprezintă valori supreme şi sunt garantate.

Preşedinţii celor două Camere ale Parlamentului şi Guvernul nu au comunicat punctele lor de vedere asupra excepţiei de neconstituţionalitate.

CURTEA,

examinând încheierea de sesizare, punctul de vedere al Avocatului Poporului, raportul întocmit de judecătorul-raportor, notele scrise depuse la dosar, concluziile procurorului, prevederile legale criticate, raportate la dispoziţiile Constituţiei, precum şi Legea nr. 47/1992, reţine următoarele:

Curtea Constituţională a fost legal sesizată şi este competentă, potrivit dispoziţiilor art.146 lit. d) din Constituţie, precum şi ale art. 1 alin. (2), ale art. 2, 3, 10 şi 29 din Legea nr. 47/1992, să soluţioneze excepţia de neconstituţionalitate.

Obiectul excepţiei de neconstituţionalitate, aşa cum reiese din încheierea de sesizare, îl constituie prevederile art. 45 alin. (3)-(6) din Legea cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr.7/1996, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 201 din 3 martie 2006, prevederi ce au fost introduse prin art. I din Legea nr. 170/2010 pentru completarea art. 45 din Legea cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996 şi pentru

modificarea art. 101 din Legea locuinței nr. 114/1996, lege publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 507 din 21 iulie 2010.

Prevederile de lege criticate au următorul conținut:

- Art. 45 alin. (3)-(6): „(3) Prin excepție de la dispozițiile alin.(2) și prin derogare de la prevederile art. 39 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, încetarea destinației de folosință comună pentru părțile comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente se poate hotărî motivat, cu o majoritate de două treimi din numărul coproprietarilor.

(4) În cazul prevăzut la alin. (3), devin aplicabile dispozițiile privitoare la coproprietatea obișnuită și temporară. Cu toate acestea, înstrăinarea sau ipotecarea se poate realiza dacă există o majoritate de două treimi din numărul coproprietarilor.

(5) În cazurile prevăzute la alin. (3) și (4), coproprietarii care nu au votat ori, după caz, s-au opus la înstrăinare sau ipotecare au dreptul la o despăgubire justă, stabilită pe cale convențională ori, în caz de neînțelegere, pe cale judecătorească.

(6) Constatarea încetării destinației de folosință comună pentru aceste părți se face prin hotărâre a adunării generale a asociației de proprietari, adoptată cu o majoritate de două treimi din numărul coproprietarilor."

Autorii excepției invocă încălcarea dispozițiilor constituționale ale art. 1 alin. (3) privind statul de drept, art.44 alin. (1), (2) și (3) privind dreptul de proprietate privată și celor ale art. 53 referitoare la restrângerea exercițiului unor drepturi sau al unor libertăți.

1. Examinând excepția de neconstituționalitate, din perspectiva criticilor formulate de autorii acesteia, Curtea constată că prevederile art. 45 alin. (3)-(6) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 contravin dispozițiilor referitoare la dreptul de proprietate privată, prevăzut de art. 44 din Constituție, pentru următoarele considerente:

Proprietatea comună este acea modalitate a proprietății ce se caracterizează prin faptul că dreptul de proprietate aparține concomitent asupra aceluiași bun sau asupra aceleiași mase de bunuri mai multor titulari care exercită, tot concomitent, atribuțiile conferite de dreptul de proprietate asupra bunului sau bunurilor care formează obiectul drepturilor lor. Din punct de vedere al regimului juridic, proprietatea comună pe cote-părți se împarte în coproprietate obișnuită și temporară și coproprietate forțată și perpetuă.

Referitor la cazul coproprietății forțate asupra dotărilor și utilităților comune dintr-un imobil cu mai multe locuințe, incident în prezenta speță fiind acoperișul, Curtea constată că, potrivit art. 3 lit. c) din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, obiectul proprietății comune forțate îl constituie toate părțile dintr-un condominiu care nu sunt apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință.

Şi prevederile art. 649 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil arată ce părţi comune fac obiectul coproprietăţii forţate din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente.

Astfel, potrivit acestui articol, „(1) Sunt considerate părţi comune, în măsura în care prin lege ori prin act juridic nu se prevede altfel:

a) terenul pe care se află clădirea, compus atât din suprafaţa construită, cât şi din cea neconstruită necesară, potrivit naturii sau destinaţiei construcţiei, pentru a asigura exploatarea normală a acesteia; pentru eventuala suprafaţă excedentară proprietarii sunt titularii unei coproprietăţi obişnuite;

b) fundaţia, curtea interioară, structura, structura de rezistenţă, pereţii perimetrali şi despărţitori dintre proprietăţi şi/sau spaţiile comune, acoperişul, terasele, scările şi casa scărilor, holurile, pivniţele şi subsolurile necompartimentate, rezervoarele de apă, centralele termice proprii şi ascensoarele;

c) instalaţiile de apă şi canalizare, electrice, de telecomunicaţii, de încălzire şi de gaze de la branşament/racord până la punctul de distribuţie către părţile aflate în proprietate exclusivă, canalele pluviale, paratrăsnetele, antenele colective, precum şi alte asemenea părţi;

d) alte bunuri care, potrivit legii sau voinţei părţilor, sunt în folosinţă comună.

(2) Coşurile de fum şi de aerisire, precum şi spaţiile pentru spălătorii şi uscătorii sunt considerate părţi comune exclusiv pentru coproprietarii care utilizează aceste utilităţi în conformitate cu proiectul clădirii."

Toate aceste părţi comune sunt administrate de către asociaţia de proprietari, prin hotărâri luate cu votul majorităţii proprietarilor locuinţelor din clădire.

Articolul 39 din Legea nr. 230/2007 prevede chiar şi modalitatea de folosire a proprietăţii comune forţate de către terţi, persoane fizice sau persoane juridice, de drept public ori de drept privat, cu acordul majorităţii proprietarilor membri ai asociaţiei şi al proprietarilor direct afectaţi de vecinătate, în baza unui contract de închiriere, ceea ce nu presupune însă încheierea de acte de dispoziţie asupra bunurilor proprietate comună forţată.

În aceste condiţii, Curtea constată că, fiind vorba de acte de administrare şi nu de dispoziţie, prevederile art. 39 din Legea nr. 230/2007 reglementează acordul de voinţă al majorităţii proprietarilor şi a celor direct afectaţi de vecinătate ca o condiţie peremptorie de folosire de către terţi a spaţiilor proprietate comună forţată. Această formă de coproprietate se menţine independent de voinţa coproprietarilor, deoarece poartă asupra unor bunuri accesorii al căror regim juridic este legat indispensabil de cel al bunului principal pe care îl urmează. Caracterul indivizibil al bunurilor accesorii pentru mai multe bunuri principale care aparţin unor titulari diferiţi presupune asigurarea caracterului perpetuu al coproprietăţii asupra bunurilor accesorii. Fiecare coproprietar al proprietăţii forţate poate să

exercite folosința asupra tuturor bunurilor care fac obiectul acesteia, fără a aduce, însă, atingere dreptului celorlalți coproprietari.

În acest sens, art. 647 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil stipulează că „Fiecare coproprietar poate exercita folosința bunului comun, cu condiția să respecte destinația acestuia și să permită exercitarea folosinței de către ceilalți coproprietari."

Așadar, niciun act de dispoziție nu poate să aibă ca obiect exclusiv cota-parte indiviză din coproprietatea forțată decât odată cu înstrăinarea bunului principal, astfel cum prevede și art. 651 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, potrivit căruia „Cota-parte din dreptul de proprietate asupra părților comune are caracter accesoriu în raport cu dreptul de proprietate asupra spațiului din clădire care constituie bunul principal; înstrăinarea sau ipotecarea cotei-părți nu se va putea face decât odată cu dreptul asupra spațiului care constituie bunul principal."

Așa fiind, nu se poate vorbi de coproprietate forțată și perpetuă, fără a avea în vedere proprietatea exclusivă asupra bunurilor principale pe lângă care cele aflate în coproprietate forțată sunt accesorii. De altfel, din moment ce dreptul de coproprietate forțată are un caracter accesoriu, el nu se poate transmite, ipoteca sau valorifica într-un alt mod decât împreună și nemijlocit cu dreptul de proprietate asupra bunului principal.

Curtea constată că, prin adoptarea Legii nr. 170/2010, art. 45 alin. (3) din Legea nr. 7/1996 are o nouă reglementare, instituindu-se un regim derogatoriu de la regimul general al coproprietății forțate din condominii, în sensul că aceasta este transformată într-o coproprietate obișnuită, iar înstrăinarea sau ipotecarea se poate realiza dacă există o majoritate de două treimi din numărul coproprietarilor. Această reglementare vine în contradicție cu prevederile alin. (2) al art.45, potrivit cărora dreptul de proprietate comună forțată asupra părților comune ale unui imobil se valorifică numai împreună cu dreptul de proprietate exclusivă care poartă asupra acestuia sau a unei părți determinate din acesta.

Dacă regula o constituie înstrăinarea coproprietății forțate odată cu bunul principal, art. 45 din Legea nr.7/1996 prevede o derogare de la acest principiu, în sensul că unele părți din coproprietatea forțată pot fi înstrăinate cu acordul a 2/3 dintre coproprietari, fiind schimbat astfel regimul juridic al acestora. Dacă, într-adevăr, legiuitorul a instituit o astfel de excepție, Curtea constată că regimul juridic al bunurilor coproprietate forțată nu poate fi schimbat decât cu consimțământul tuturor proprietarilor din clădire.

Așa fiind, Curtea constată că înstrăinarea coproprietății forțate cu votul majorității de 2/3 dintre proprietari echivalează practic cu o vânzare a bunului altuia, fără a exista consimțământul proprietarilor care nu au votat sau au votat împotrivă, având drept consecință încălcarea dispozițiilor art. 44 din Constituție.

În argumentarea necesității introducerii prevederilor de lege criticate prin Legea nr. 170/2010, inițiatorii acestui act normativ au susținut și ar-

monizarea reglementării criticate cu prevederile art. 658 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil.

Curtea constată că, chiar dacă reglementarea art. 45 din Legea nr. 7/1996 este identică cu cea din art. 658 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, aceasta nu constituie un argument în motivarea adoptării unei legi care încalcă un drept fundamental al omului, şi anume dreptul de proprietate.

Totodată, Curtea constată că prin completarea art. 45 din Legea nr. 7/1996 de către Legea nr. 170/2010 nu se are în vedere, practic, modificarea Legii nr.7/1996, care are un alt obiect de reglementare, şi anume „cadastru şi publicitate imobiliară", ci doar posibilitatea asociaţiilor de proprietari de a schimba regimul juridic al bunurilor coproprietate forţată, cu votul a 2/3 dintre proprietari. Cel mult, reglementarea criticată putea să completeze art. 39 din Legea nr. 230/2007, având în vedere destinaţia părţilor comune, în sensul că, în unanimitate, proprietarii unui condominiu pot înstrăina unele părţi comune din imobil ce ar pune în valoare construcţia respectivă şi nu ar afecta rezistenţa construcţiei şi funcţionalitatea utilităţilor comune.

Aşadar, legiuitorul nu ar putea dispune modalitatea de înstrăinare a unor părţi comune de folosinţă, atât timp cât acestea au regimul juridic al coproprietăţii forţate, fără consimţământul tuturor proprietarilor.

Pentru toate aceste considerente, Curtea constată că prevederile art. 45 alin.(3)-(6) din Legea nr. 7/1996 contravin dispoziţiilor constituţionale ale art. 44 alin.(1), (2) şi (3), precum şi ale art. 1 din Primul Protocol adiţional la Convenţia pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăţilor fundamentale.

2. De asemenea, Curtea constată că, în temeiul art. 53 din Constituţie, exerciţiul unor drepturi sau libertăţi poate fi restrâns numai prin lege şi numai dacă se impune, după caz, pentru apărarea securităţii naţionale, a ordinii, a sănătăţii ori a moralei publice, a drepturilor şi a libertăţilor cetăţenilor, desfăşurarea instrucţiei penale, prevenirea consecinţelor unor calamităţi naturale, ale unui dezastru ori ale unui sinistru deosebit de grav. Restrângerea poate fi dispusă numai dacă este necesară într-o societate democratică, iar măsura trebuie să fie proporţională cu situaţia care a determinat-o, să fie aplicată în mod nediscriminatoriu şi fără a aduce atingere existenţei dreptului sau a libertăţii.

Or, Curtea constată că prevederile art. 45 alin. (3) - (6) din Legea nr. 7/1996 contravin acestor dispoziţii constituţionale deoarece, prin modalitatea de încetare a destinaţiei de folosinţă comună pentru bunurile ce fac obiectul coproprietăţii forţate din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente, cu acordul majorităţii de 2/3 din numărul coproprietarilor, se aduce atingere însăşi esenţei dreptului de proprietate al celorlalţi coproprietari, care nu votat sau nu au fost de acord cu această măsură.

3. În sfârşit, Curtea consideră că nu poate fi primită susţinerea autorilor excepţiei potrivit căreia textul de lege criticat contravine dispoziţiilor

art. 1 alin.(3) din Constituție, întrucât prin redactarea sa mult prea vagă și imprecisă, acesta „nu determină momentul în care operează transferul dreptului de proprietate de la proprietarul care nu a fost de acord cu respectivul transfer, moment ce, în mod necesar, trebuia raportat la justa despăgubire generată de pierderea dreptului de proprietate pe cale silită".

Dimpotrivă, Curtea constată că prevederile de lege apreciate ca fiind neconstituționale reglementează în mod precis modalitatea de încetare a destinației de folosință comună pentru părțile comune indivize din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente, precum și modul de înstrăinare sau ipotecare a acestora, care se poate hotărî cu o majoritate de două treimi din numărul coproprietarilor, încălcând, astfel, așa cum am arătat, dispozițiile constituționale ale art. 44 privind dreptul de proprietate privată și art. 53 referitor la restrângerea exercițiului unor drepturi sau al unor libertăți.

Pentru motivele expuse, în temeiul art. 146 lit. d) și al art. 147 alin.(4) din Constituție, precum și al art.1-3, al art.11 alin.(1) lit. A.d) și al art. 29 din Legea nr. 47/1992, cu majoritate de voturi,

CURTEA CONSTITUȚIONALĂ

În numele legii

DECIDE:

Admite excepția de neconstituționalitate ridicată de municipiul Brașov, ca persoană juridică de drept public, prin primar, și de primarul municipiului Brașov, în calitate de autoritate executivă a administrației publice locale a municipiului Brașov, în Dosarul nr.7.936/62/2009 al Tribunalului Brașov - Secția comercială și de contencios administrativ și constată că prevederile art.45 alin.(3)-(6) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996 sunt neconstituționale.

Definitivă și general obligatorie.

Decizia se comunică președinților celor două Camere ale Parlamentului și Guvernului.

Pronunțată în ședința publică din data de 15 noiembrie 2011.

OPINIE SEPARATĂ

În dezacord cu soluția pronunțată de Curtea Constituțională cu majoritate de voturi prin Decizia nr. 1.514 din 15 noiembrie 2011, consider că excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 45 alin.(3)-(6) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 trebuia respinsă pentru următoarele motive:

Prevederile de lege criticate instituie, în cazul unui imobil cu construcție - condominiu, o excepție de la principiul potrivit căruia dreptul de proprietate comună forțată și perpetuă pe părțile comune ale unui imobil se valorifică numai împreună cu dreptul de proprietate exclusivă care poartă asupra acestuia sau a unei părți determinate din acesta, principiu cuprins în dispozițiile art. 45 alin. (2) din lege. Or, din moment ce legiuitorul a consacrat acest principiu prin lege, reglementarea unor excepții de la această regulă reprezintă o problemă de legiferare, care este de com-

petența exclusivă a autorității legiuitoare, astfel cum rezultă din art. 61 alin. (1) din Constituție.

Din analiza dispozițiilor constituționale ale art. 44 rezultă că legiuitorul este în măsură să stabilească atât conținutul, cât și limitele dreptului de proprietate. Aşadar, prin dispozițiile de lege criticate legiuitorul instituie - în deplin acord cu norma constituțională invocată – posibilitatea încetării destinației de folosință comună pentru părțile comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente, hotărâre care poate fi luată cu o majoritate de două treimi din numărul coproprietarilor.

Analizând prevederile de lege criticate, consider că acestea nu încalcă dispozițiile art. 44 din Constituție, referitoare la dreptul de proprietate, deoarece în cazul încetării destinației de folosință comună pentru părțile comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente devin aplicabile dispozițiile privitoare la coproprietatea obișnuită și temporară. Chiar dacă hotărârea de încetare a destinației de folosință comună pentru părțile comune și hotărârea de înstrăinare sau ipotecare (cu toate că devin aplicabile dispozițiile privitoare la coproprietatea obișnuită și temporară), pot fi luate cu o majoritate de două treimi din numărul coproprietarilor, consider că această posibilitate legală este justificată de echilibrul care trebuie să existe între interesul particular și interesul grupului de particulari, care nu-și pot valorifica dreptul de proprietate.

Măsura legislativă cuprinsă de art. 45 alin.(3)-(6) din Legea nr. 7/1996 și de art. 658 din noul Cod civil nu este disproporționată în raport cu scopul urmărit. Hotărârea trebuie să fie motivată și coproprietarii care nu au votat ori, după caz, s-au opus la înstrăinare sau ipotecare au dreptul la o despăgubire justă, stabilită pe cale convențională ori, în caz de neînțelegere, pe cale judecătorească.

Rațiunea instituirii acestei prevederi legislative preluate apoi în Codul civil în art. 658 a fost determinată de necesitatea unui regim flexibil relativ la coproprietatea comună forțată și perpetuă pe părțile comune ale unui imobil. Multiplicarea condominiilor a fost însoțită de un număr crescut de litigii relative la părțile comune care impuneau trecerea de la regula unanimității la cea a majorității.

De altfel, legislația română preia în ceea ce privește regimul juridic al coproprietății, inclusiv al dreptului de proprietate comună forțată și perpetuă pe părțile comune ale unui imobil, dispozițiile prevăzute de Legea nr.10/1965 din Franța, care reglementează același domeniu (Loi 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Version consolidée au 16 mars 2011). Art. 26 al legii franceze conține dispoziții similare cu cele ale legislației române criticate pentru rațiunile invocate mai sus.

În concluzie, consider că atât dispozițiile art.45 alin.(3)-(6) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, cât și dispozițiile art.658 din noul Cod civil nu încalcă dreptul de proprietate, astfel cum este ga-

rantat de art.44 din Constituție și de art.1 din Protocolul nr.1 la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale.

Judecător,

prof. univ. dr. Iulia Antoanella Motoc

Loi 65-557 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis:

Art. 26 (Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 7)

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;

b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;

c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e, g, h, i, j, m , n et o de l'article 25 ;

d) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation prévus par l'article 93 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

e) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La décision d'ouverture est valable jusqu'à la tenue de l'assemblée générale suivante ;

f) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives de l'immeuble.

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux d'amélioration mentionnés au c ci-dessus qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.

Art. 25 alin. (1) lit. d)

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;

IV. Bibliografie specială

D. ALEXANDRESCO, *Despre indiviziune şi despre drepturile coproprietarilor sau comoştenitorilor în timpul ei*, în C.J. nr. 12/2006 (*restitutio*), p. 116;

V. STOICA, *Coproprietatea obişnuită în lumina dispoziţiilor legale actuale şi a celor din Proiectul Codului civil. Noţiune, principii şi exercitare*, în Dreptul nr. 4/2005, p. 164;

V. STOICA, *Coproprietatea obişnuită în lumina dispoziţiilor legale actuale şi a celor din Proiectul Codului civil. Obligaţiile coproprietarilor şi încetarea coproprietăţii obişnuite*, în Dreptul nr. 5/2005, p. 131;

V. STOICA, *Proprietatea periodică*, în P.R. nr. 6/2005, p. 164;

C. ALUNARU, *Un drept real care contrazice principii fundamentale ale dreptului civil*, în Dreptul nr. 7/2007, p. 49.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Capitolul 8
Dobândirea / conservarea drepturilor reale (A)
Dobândirea prin *act juridic*. Dobândirea prin *intabulare*. Conservarea prin efectul *posesiei tabulare* Dobândirea prin efectul *posesiei*: a) posesia de bună-credință în materie mobiliară; b) ocupațiunea; c) uzucapiunea mobiliară; d) dobândirea fructelor de către posesorul de bună-credință

I. Legislație relevantă. Comentarii de text

NCC

art. 557 (enumerarea de principiu modurilor de dobândire a dreptului de proprietate și a drepturilor reale în general).

1. Dobândirea drepturilor reale mobiliare prin efectul actului juridic

art. 1273 alin. (1) (transferul dreptului de proprietate, respectiv a celorlalte drepturi reale mobiliare, are loc prin efectul actului juridic, care reprezintă astfel un *mod derivat de dobândire* în materie mobiliară);

art. 1273 alin. (3) și art. 885 alin. (1) (*corelare*);

art. 1275 (transmisiunea, de către un autor comun, prin acte juridice succesive, a proprietății mobiliare asupra aceluiași bun, către mai multe persoane diferite);

art. 1275 alin. (1), (2) și art. 936, art. 937 (*corelare*: posesia mobiliară asigură doar opozabilitatea transferului de proprietate atunci când posesorul e chiar proprietarul – starea de fapt e în concordanță cu starea de drept – și totodată creează falsa aparență a proprietății, atunci când posesorul nu e și proprietar, legitimând eroarea terților și justificând protejarea acestora; prin urmare, art. 1275 nu face aplicația art. 937, deoarece, cât timp primul dobânditor nu a fost pus în posesie, dreptul său nu e opozabil față de al doilea dobânditor: în măsura în care acesta nu a cunoscut pe altă cale

existența primei înstrăinări, respectivul contract îi este inopozabil, deci el dobândește de la *verus dominus*, nu de la un neproprietar);

*

art. 1275 alin. (3) (criteriu subsidiar de soluționare a conflictului de drepturi concurente, în lipsa posesiei);

*

art. 1275 și art. 1782, lit. c) (*notă*: posesia ca criteriu de soluționare a conflictului de creanțe concurente – în legătură cu același mobil corporal).

2. Dobândirea drepturilor reale imobiliare prin intabularea în cartea funciară

a) Regula

art. 885 alin. (1) (dobândirea drepturilor reale imobiliare prin intabularea în cartea funciară, în temeiul unui act sau fapt juridic; *trimitere.* A se vedea Cap. 4)

art. 885 alin. (1) și art. 1244, art. 1178 (*corelare*: înscrisul autentic impus ca formă *ad validitatem* pentru contractele având ca obiect transferul sau constituirea drepturilor reale imobiliare prin intabulare)

b) Excepții

art. 887 (dobândirea excepțională a drepturilor reale imobiliare independent de intabulare);

art. 887 alin. (1) și art. 553 alin. (2) (*corelare*: cel de-al doilea text reglementează unul din *cazurile expres prevăzute de lege* în care dobândirea drepturilor reale imobiliare se face independent de intabulare, prin efectul unui act administrativ).

3. Dobândirea fructelor în cazul înstrăinării unui bun frugifer

art. 1273 alin. (2) (*notă*: formula *fructele bunului... se cuvin dobânditorului de la data transferului proprietății* se referă la fructele naturale și industriale neculese până în acel moment, respectiv la fructele civile care reprezintă echivalentul folosirii bunului de către un terț ulterior perioadei transferului de proprietate (e.g. suma datorată cu titlu de chirie din contractul de închiriere a unui autoturism mai apoi vândut i se va cuveni vânzătorului, chiar dacă chiria a devenit scadentă ulterior vânzării, în măsura în care corespunde lunii(-lor) anterioare vânzării).

4. Riscurile bunului şi riscurile contractului translativ
art. 1274 şi art. 558, respectiv art. 1557 alin. (1) (riscurile bunului şi riscurile în contractul translativ – *corelare; discuţie:* aplicabilitatea textelor şi în cazul transferului de drepturi reale imobiliare, chiar dacă de această dată transferul nu are loc prin simplul efect al încheierii contractului).

5. Conservarea drepturilor reale imobiliare prin efectul posesiei tabulare
art. 931 (uzucapiunea tabulară) *Trimitere.* A se vedea Cap. 9;
art. 908 alin. (4) şi art. 909 alin. (2), (3) (protejarea terţilor de bună-credinţă: menţinerea/conservarea drepturilor reale dobândite prin intabulare de aceştia de la titularul tabular al cărui drept a fost ulterior desfiinţat) *Trimitere.* A se vedea Cap. 10.

6. Dobândirea proprietăţii mobiliare prin efectul posesiei de bună-credinţă
art. 937 alin. (1) (dobândirea proprietăţii mobiliare prin efectul aparenţei create de posesie: (i) actul juridic translativ să fie încheiat cu un neproprietar; (ii) actul juridic să fie cu titlu oneros şi să aibă existenţă reală (nu e suficient un titlu putativ: buna-credinţă – eroare nu poartă asupra propriului titlu, ci asupra calităţii de proprietar a autorului); (iii) adevăratul proprietar să se fi desesizat în mod voluntar (e.g. prin contract de împrumut, depozit) de bun în favoarea neproprietarului, care l-a înstrăinat ulterior; (iv) bunul vizat să fie mobil, corporal şi privit *ut singuli*, aşadar titlul în temeiul căruia posedă terţul dobânditor să fie un act translativ cu *titlu particular*; (v) bunul vizat să fie predat efectiv în stăpânirea terţului dobânditor; (vi) posesia terţului dobânditor să fie efectivă şi neviciată; (vii) dobânditorul să fie de bună-credinţă – fiind convins că contractează cu adevăratul proprietar; (viii) buna-credinţă – eroare să fie legitimă/scuzabilă; (ix) buna-credinţă să subziste până la momentul remiterii efective a bunului către terţul dobânditor (art. 938 alin. (2)); (x) situaţia juridică a bunului respectiv să nu facă obiectul unui sistem de publicitate);

art. 937 alin. (1) şi art. 920 alin. (1), lit. c) (*corelare*);

*

art. 937 alin. (1) şi art. 901 (*corelare*: posesia efectiv exercitată asupra bunului *valorează* titlu în materie mobiliară, iar

posesia tabulară *valorează* titlu în materie imobiliară; *discuție*: distincții între cele două ipoteze);

art. 937 alin. (2) (efectul achizitiv întemeiat pe posesia de bună-credință nu se mai produce la momentul remiterii efective a bunului, fiind amânat timp de 3 ani, dacă adevăratul proprietar nu s-a desesizat voluntar de bun, ci l-a pierdut sau acesta i-a fost furat; *notă*: (i) termenul de 3 ani curge din momentul pierderii sau al furtului și nu din momentul în care bunul intră în posesia terțului dobânditor de bună-credință! (ii) termenul de 3 ani îl vizează doar pe terțul care, cu bună-credință, a achiziționat bunul de la găsitor sau de la hoț, nicidecum pe aceștia din urmă: găsitorul și hoțul nu vor putea invoca niciodată în beneficiul propriu efectul achizitiv reglementat de art. 937!);

art. 937 alin. (2) și art. 2548 – 2550 (*corelare; discuție*: art. 937 alin. (2) califică în mod temerar termenul de 3 ani ca fiind unul de decădere);

art. 937 alin. (3) (*trimitere*: ipoteză identică cu cea vizată de art. 937 alin. (2), cu singura diferență că terțul de bună-credință a cumpărat bunul respectiv *dintr-un loc sau de la o persoană care vinde în mod obișnuit bunuri de același fel ori dacă a fost adjudecat la o licitație publică*; din nou efectul achizitiv e amânat pentru aceeași durată de 3 ani; pentru ipoteza în care acțiunea în revendicare e introdusă de adevăratul proprietar în acest interval de timp și e admisibilă, legea îi conferă terțului dobânditor de bună-credință un drept de retenție asupra bunului *până la indemnizarea sa integrală pentru prețul plătit*: art. 937 alin. (3) și art. 2495 și urm., respectiv art. 2339 alin. (1), lit. b) (*corelare*);

art. 937 alin. (4) (bunurile mobile accesorii pe lângă un imobil preiau regimul juridic al acestuia, deci nu pot fi dobândite prin efectul posesiei *mobiliare* de bună-credință);

art. 937 alin. (5) (pot fi dobândite prin efectul posesiei de bună-credință și dezmembrămintele proprietății susceptibile să poarte asupra bunurilor mobile; *notă*: efectul achizitiv enunțat de art. 937 e susceptibil de a fi aplicat și în materia gajului, ca drept real mobiliar accesoriu: chiar dacă contractul de gaj nu e unul cu titlu oneros, el poate împrumuta regimul juridic al acestor contracte, așa cum se întâmplă spre exemplu cu contractul de ipotecă (art. 909 alin. (3));

art. 938 alin. (1) (buna-credință – (i) definită ca *eroare* asupra calității de proprietar a autorului dobânditorului; (ii) e necesar să

fie *legitimă/ scuzabilă*, nefiind utilă dacă e datorată greşelii terţului dobânditor; *notă*: în principiu, art. 937 devine aplicabil când dobândirea se face de la neproprietar, iar eroarea dobânditorului este legată tocmai de persoana titularului proprietăţii; *art. 937 este aplicabil şi în ipoteza dobândirii de la adevăratul proprietar – în ipoteza în care bunul e grevat de sarcini reale (dezmembrăminte, garanţii reale, obligaţii reale), sarcini necunoscute dobânditorului, deoarece posesia – exercitată de autorul său – prezumă proprietatea liberă de sarcini: dacă eroarea e legitimă, prin efectul regulii enunţate de art. 937, bunul va fi dobândit liber de sarcini* (în acest sens, a se vedea art. 628 alin. (3));

art. 938 alin. (2) (momentul la care se verifică buna-credinţă) *Trimitere.* A se vedea pct. (ix) din comentariul art. 937 alin. (1);

art. 937 şi art. 935 (*corelare*: cele două texte cuprind *funcţia achizitivă* (art. 937), respectiv *funcţia probatorie* (art. 935) ale regulii conform căreia „posesia mobiliară valorează proprietate");

*

art. 935 şi art. 919 alin. (3) (*corelare*: cele două prezumţii nu coincid – în raporturile cu terţii, posesorul se va prevala de prezumţia de proprietate (art. 919 alin. (3)), iar în raporturile cu autorul său nemijlocit, el se va prevala de prezumţia (art. 935) că titlul/actul juridic încheiat între cei doi, în executarea căruia i s-a remis bunul, este un act translativ de proprietate).

7. Uzucapiunea mobiliară

art. 939 (dobândirea *proprietăţii* mobiliare prin posesia de 10 ani; *notă*: uzucapiunea mobiliară prezintă interes doar în ipotezele în care nu sunt întrunite condiţiile cerute de art. 937 şi bunul nu e susceptibil de a fi dobândit prin ocupaţiune, aşadar *are proprietar*; prin urmare, vor fi vizate situaţiile în care posesorul exercită stăpânirea: (i) fără titlu (de la bun început – e.g. hoţ, găsitor – sau datorită intervertirii (art. 920 alin. (1), lit. b)); (ii) în temeiul unui titlu putativ sau (iii) al unui act cu titlu gratuit; (iv) cu rea-credinţă; (v) cu bună-credinţă, însă eroarea e nescuzabilă; (vi) cu buna-credinţă, care însă nu a persistat până la remiterea efectivă a bunului; *corelare*: cu toate acestea, şi pentru uzucapiunea mobiliară: (i) bunul trebuie să fie privit *ut singuli*, deoarece universalităţile juridice nu sunt susceptibile de posesie; (ii) posesia trebuie să fie neviciată,

pentru a produce efecte juridice; (iii) posesia trebuie să fie efectivă, pentru a începe cursul uzucapiunii; *notă*: în cazul bunului pierdut sau furat, uzucapiunea mobiliară poate prezenta interes pentru hoț sau găsitor – dacă posesia acestora e utilă – însă nu și pentru terțul dobânditor de bună-credință, deoarece termenul de 3 ani stabilit de art. 937 este evident mai scurt decât termenul de uzucapiune, de asemenea, termenul de 3 ani nu e susceptibil de întrerupere sau suspendare și începe să curgă mai devreme sau cel târziu concomitent cu termenul de uzucapiune);

art. 939 și art. 932 alin. (2) (*corelare*: termenul de uzucapiune mobilară începe să curgă din momentul exercitării de acte materiale de stăpânire asupra bunului; cursul termenului e suspendat pe perioada în care posesia e viciată; *notă*: dacă e vorba de un viciu relativ, suspendarea va opera doar în raport cu persoana care poate invoca acel viciu);

*

art. 939 și art. 933 (*corelare*: joncțiunea posesiilor poate fi invocată (și) în cazul uzucapiunii mobiliare).

8. Ocupațiunea

a) Noțiune. Condiții. Efecte

art. 941 alin. (1) (dobândirea în proprietate a bunurilor mobile, corporale, fără proprietar, în momentul și prin efectul luării lor în stăpânire efectivă; *notă*: (i) cerința ca bunul să nu aibă proprietar e obiectivă, fiind insuficientă buna-credință a posesorului, care ar fi crezut în mod eronat – chiar scuzabil! – că bunul nu are proprietar; (ii) intrarea în posesia bunului trebuie să se facă fără încălcarea normelor legale imperative);

art. 941 alin. (2) (cele două ipoteze în care bunul nu are proprietar: (i) abandonul ca act juridic unilateral de renunțare la dreptul de proprietate; (ii) bunuri care prin natura lor nu au proprietar);

art. 941 alin. (2) și art. 553 alin. (2) (*corelare*: soarta juridică diferită a bunurilor abandonate după cum sunt mobile sau imobile);

art. 941 alin. (3) (*discuție*: prezumție legală absolută/ficțiune juridică cu privire la intenția de a abandona bunul mobil);

b) Regimul juridic al bunului găsit

art. 942-945

c) Regimul juridic al tezaurului

art. 946 alin. (1) (*notă*: (i) în cazul tezaurului nu e aplicabilă regula din art. 937, deoarece găsitorul, respectiv proprietarul bunului în care s-a găsit tezaurul, nu deţin acest tezaur în baza unui titlu; dacă aceştia înstrăinează bunul unui terţ de bună-credinţă şi ulterior adevăratul proprietar îşi probează această calitate, (re)devine aplicabil art. 937 (2), (3); (ii) tezaurul nu poate fi dobândit nici prin ocupaţiune propriu-zisă, deoarece nu este un bun fără proprietar, ci doar un bun cu proprietar necunoscut (chestiune de probaţiune, nu de drept material);

art. 946 alin. (2) (persoanele care devin (co)proprietare asupra tezaurului);

art. 946 alin. (3) (excluderea bunurilor culturale şi a celor aflate în proprietatea publică din sfera art. 946).

9. Dobândirea fructelor prin efectul posesiei de bună-credinţă (în lipsa dreptului)

art. 547 – 550 (*fructele. noţiune. distincţie faţă de producte. dobândirea în virtutea dreptului real*);

art. 948 alin. (1), (2) (buna-credinţă trebuie să subziste până la momentul perceperii efective a fructelor: fructele naturale şi cele industriale se percep prin culegere, iar fructele civile – creanţe – se percep prin *plată*; pentru fructele civile percepute anterior exigibilităţii e necesar ca buna-credinţă să subziste până la scadenţă);

> **art. 948 alin. (2) şi art. 550 alin. (3), respectiv art. 711** (*notă*: a nu se confunda dobândirea fructelor civile de către posesorul – *ne*proprietar – de bună-credinţă cu modul de dobândire al acestora de către titularii de drepturi reale, în virtutea acestor drepturi);

art. 948 alin. (3) şi art. 901 alin. (2) (*notă*: (i) sintagma *nici nu trebuia să cunoască* lipseşte (doar) în cazul textelor care definesc buna-credinţă întemeiată pe cuprinsul cărţii funciare: în aceste situaţii, posesorul va fi de rea-credinţă dacă, întâmplător, a cunoscut pe altă cale inexactitatea cuprinsului cărţii funciare, însă *posesia tabulară a autorului său creează o aparenţă suficient de puternică a existenţei dreptului, astfel încât dobânditorul nu are obligaţia de a se informa (şi) altfel decât cercetând cartea funciară*; (ii) potrivit art. 948 alin. (3) *buna-credinţă se apreciază în raport cu condiţiile cerute (...) pentru a respinge acţiunea în rectificare*: aşadar, în principiu, buna-credinţă nu va putea fi întemeiată (şi) pe

un titlu putativ, deoarece terțul dobânditor a beneficiat de înscrierea dreptului său în cartea funciară (art. 885 (1), fraza finală); de asemenea, dobândirea se va face de la un proprietar deoarece, prin ipoteză, acesta este *posesor tabular*, așadar buna-credință – eroare va purta asupra altor elemente);

art. 948 alin. (4) (dacă situația juridică a bunului frugifer nu face obiectul publicității prin cartea funciară, buna-credință – eroare poate purta fie asupra calității de proprietar a autorului (dobândire de la un neproprietar), fie asupra propriului titlu (titlu nevalabil, ineficace, putativ etc.); de această dată cel interesat va putea proba caracterul nelegitim/nescuzabil al erorii, deoarece nu mai există un sistem de publicitate care să fixeze limitele obligației de a se informa a posesorului);

art. 938, art. 948 alin. (3), (4) și art. 14 alin. (2) (*corelare*: cel din urmă text legal instituie prezumția relativă de bună-credință; *notă*: având în vedere că art. 14 alin. (1) vizează buna-credință – comportament, e discutabil dacă această prezumție poate fi extinsă la buna-credință – eroare și, eventual, la caracterul legitim/scuzabil al erorii, pretins uneori de lege);

art. 948 alin. (5) (*notă*: obligația posesorului de rea-credință de restituire a contravalorii fructelor pe care a omis să le perceapă se referă exclusiv la fructele naturale și – eventual – industriale sau civile (e.g. fuseseră anterior încheiate contracte de închiriere etc. cu privire la bun) pe care bunul le producea în starea în care s-a găsit atunci când a intrat în stăpânirea posesorului de rea-credință; în ipoteza unui litigiu, restituirea se va dispune de către instanță doar la cererea reclamantului, și nu din oficiu – art. 566 alin. (2);

art. 948 alin. (5) și art. 550 alin. (4), (5), respectiv art. 566 alin. (2)-(8) (*corelare*) *Trimitere.* A se vedea Cap. 10.

LPA

art. 108 (ref. la art. 1274 – aplicarea legii în timp).

C. civ. 1864

art. 1909, alin. (1) (dobândirea bunului mobil în urma desesizării voluntare a proprietarului);

art. 1909, alin. (2) – art. 1910 (dobândirea bunului mobil pierdut sau furat);

art. 972

art. 645 (ocupațiunea, mod de dobândire a proprietății); art. 646; art. 477;
art. 649 (dobândirea unei comori).

II. Spețe și probleme teoretice

1. La 1 octombrie 2011, A îi donează fiului său B, cu ocazia admiterii acestuia la facultate, stiloul său „norocos", însă îi pune în vedere să nu îl înstrăineze vreme de 4 ani, pentru a-l putea folosi pe perioada studiilor. B acceptă darul în condițiile donatorului. La 10 ianuarie 2012, B împrumută stiloul colegului său C, care în 15 ianuarie îl vinde lui D, prin intermediul unui magazin de suveniruri.

La 19 ianuarie 2012, B vine la dvs., avocat, și vă întreabă care va fi soarta contractului de donație și ce poate face pentru a-și putea recupera stiloul norocos.

Analizați situația juridică din speță. Dați soluția și motivarea.

2. A este acționat în judecată de către B, care introduce împotriva celui dintâi o acțiune în revendicare a unui ceas în valoare de 2000 USD. B, unic succesor legal al lui C, pretinde că ceasul i-a aparținut inițial acestuia din urmă și că el (B) l-ar fi dobândit prin succesiune legală.

A se apără, susținând faptul că a primit ceasul de la C printr-un dar manual, prin urmare, acesta nu s-a transmis prin succesiune lui B. B cere instanței să nu primească susținerile lui A, deoarece acesta nu a prezentat un înscris probator al actului încheiat cu C.

Precizați și motivați soluția instanței.

Aceeași întrebare pentru cazul în care, în perioada în care a avut loc pretinsul dar manual, A și C au locuit împreună în același apartament (colocatari).

3. A pierde un bun mobil. Îl găsește B, care îl închiriază lui C. D îl fură de la acesta și îl vinde lui E.

În consecință, A, B și C introduc fiecare acțiune în revendicare. Analizați situația juridică a fiecăruia.

4. A încheie cu B un contract de împrumut asupra unui bun mobil, A având calitatea de împrumutător. B pierde bunul, care este găsit de C. Acesta din urmă îl închiriază lui D, care îl vinde la rândul său lui E.

A, B şi C introduc fiecare acţiune în revendicare. Analizaţi situaţia juridică a fiecăruia.

5. La 10 mai 2012, A, urmaşul septuagenar al unei străvechi familii de nobili locali, deschide la fostul conac – acum proprietatea sa –, o expoziţie având ca obiect impresionanta colecţie de bijuterii de familie. La două săptămâni de la deschiderea expoziţiei, A vinde lui X, cetăţean străin, conacul împreună cu toate bijuteriile expuse la acea dată în acesta. La 30 mai însă, A vinde trei dintre bijuterii lui B, colecţionar român, stipulând în contract o clauză conform căreia cumpărătorul îşi va ridica bunurile abia la 10 zile de la încheierea contractului, când va expira şi termenul pentru expoziţia amintită. O altă bijuterie este donată şi predată de către A în aceeaşi zi (30 mai 2012) lui C, faţă de care avea o afecţiune deosebită. La 1 iunie 2012, cu privire la altă bijuterie, A constituie în favoarea lui D – artistă care vizita expoziţia - un drept de uzufruct pe 2 luni, aceasta intrând în posesia bunului imediat.

Aflând de actele juridice încheiate de A, X cere predarea bunurilor de către A. X introduce totodată, la 5 iunie 2012, şi acţiuni în revendicare împotriva dobânditorilor ulteriori, B, C şi D.

Soluţionaţi motivat acţiunile formulate de X.

6. La 10.07.1998 A cumpără de la B mobilierul dintr-un apartament aflat în proprietatea lui B. Plata preţului are loc la încheierea contractului, dar predarea bunurilor este amânată cu 2 luni.

După o lună, părţile încheie un nou contract de vânzare, prin care B îi înstrăinează lui A şi apartamentul respectiv. Predarea apartamentului cu bunurile aflate în el – şi înstrăinate anterior – se realizează la 15.09.1998.

La data de 10.10.2012, C introduce împotriva lui A o acţiune în revendicare. Reclamantul îşi întemeiază acţiunea pe hotărârea judecătorească, pronunţată anterior, prin care s-a constatat nulitatea absolută a contractului de schimb (din 5.04.1998) încheiat între C şi B, prin care B a dobândit apartamentul mobilat. C pretinde predarea apartamentului, a mobilierului şi restituirea eventualelor fructe civile obţinute de A de pe urma apartamentului.

A se apără, invocând art. 937 alin. (1) NCC pentru bunurile mobile cumpărate şi uzucapiunea de 10 la 20 de ani pentru apartament.

C susține că apărările lui A nu pot fi primite. În cazul respectivelor bunuri mobile nu poate fi aplicat art. 937 alin. (1) NCC. În ce privește uzucapiunea invocată de pârât, termenul legal nu s-a împlinit, deoarece el (C) a locuit între 1998 și 2008 în afara razei teritoriale a tribunalului unde se găsește imobilul (art. 1896 C. civ. 1864).

Pentru cazul în care acțiunea lui C va fi admisă în ce privește apartamentul, A pretinde păstrarea chiriilor – încasate sau nu/exigibile sau nu până la începerea procesului – corespunzătoare perioadei de timp de până la 10.10.2004. În acest sens, A invocă art. 948 NCC

Analizați succesiunea de legi în timp și consecințele în ce privește temeiurile de drept invocate de părți. Comentați susținerile părților.

Precizați și motivați soluția instanței.

7. Următorul text se referă la pierderea dreptului de proprietate ca urmare a: a) prescripției extinctive a acțiunii în revendicare; b) decăderii din dreptul de proprietate? Argumentați răspunsul.

„(...) bunul pierdut sau furat poate fi revendicat de la posesorul de bună-credință, dacă acțiunea este intentată, sub sancțiunea decăderii, în termen de 3 ani de la data la care proprietarul a pierdut stăpânirea materială a bunului. " (art. 937 alin. (2) NCC).

8. A împrumută de la biblioteca unei facultăți private o carte. Înaintea examenului, o dă spre consultare unui coleg, care o uită în sala de lectură a căminului studențesc.

Peste 2 zile, X, care făcea curățenie în cămin, o găsește și o vinde prin intermediul unui anticariat unui profesor universitar.

Descoperind toate acestea, biblioteca revendică lucrarea de la profesor, susținând că, pe parcursul lecturii, acesta nu avea cum să nu remarce ștampila bibliotecii, ceea ce îl transformă într-un posesor de rea-credință.

a) Analizați situația juridică din speță.

b) Dați soluția și motivarea.

9. La 10.10.2012 A cumpără de la B un televizor și un frigider. Plata prețului și predarea bunurilor e amânată de părți, acestea stabilind că vânzătorul va conserva bunurile până când cumpărătorul va dispune de spațiul necesar pentru a le depozita.

La o lună de la încheierea contractului, C – care îi împrumutase cele două aparate electrocasnice lui B, află despre încheierea contractului de vânzare şi îi cere lui A să renunţe la preluarea bunurilor, iar lui B să i le restituie în cel mai scurt timp posibil.

Vânzătorul nu ţine cont de cererea lui C şi predă bunurile către cumpărător.

C introduce împotriva lui A o acţiune în revendicare. Pârâtul se apără, invocând art. 937 alin. (1) NCC. În replică, reclamantul susţine că textul e inaplicabil, deoarece e vorba de bunuri imobile prin destinaţie.

Comentaţi susţinerile părţilor.

Precizaţi şi motivaţi soluţia instanţei.

10. Într-o dimineaţă, trecând pe bulevardul Eroilor, cu o plasă plină cu peşte proaspăt, A este oprit de un subofiţer de poliţie, care îi cere să se legitimeze şi să justifice juridic provenienţa bunurilor aflate asupra sa. Ce variante are A cu privire la cea de-a doua cerere, din punctul de vedere al dreptului civil?

11. Parcurgând cu maşina culoarul Rucăr-Bran, X, cetăţean străin, cumpără de la fraţii Menumorut, două cupe cu fragi şi o pungă cu ciuperci. Ulterior, cu ocazia unei pauze, constată că, la doar câţiva metri de şosea, în pădure, sunt şi fragi, şi ciuperci. Enervat că a dat bani pe lucruri care aparţin tuturor, vine la dumneavoastră, prietenul lui avocat, şi vă cere consiliere juridică.

12. Fiind nemulţumit de rezultatul muncii sale, A, scriitor, aruncă la gunoi caietele cuprinzând primele variante ale unui volum de poezii pe care îl avea în lucru, precum şi unele însemnări personale pe marginea acestora. Ulterior, A devine un poet cunoscut şi foarte apreciat. După moartea acestuia, B, vecinul său din tinereţe, care găsise manuscrisele aruncate de A, le dă spre publicare.

X şi Y, moştenitorii lui A, introduc acţiune în justiţie, solicitând obligarea lui B la predarea originalului manuscriselor şi la retragerea de pe piaţă a lucrărilor publicate de acesta. În motivare, X şi Y arată că B era posesor de rea-credinţă, el ştiind că acestea aparţinuseră lui A, lucru uşor de dedus din faptul că le-a publicat indicându-l ca autor pe A.

a) Poate invoca B vreun drept asupra manuscriselor?

b) Care va fi soluţia instanţei?

13. A, proprietar al unui teren agricol, emigrează din România şi abandonează terenul respectiv, împreună cu anexele şi uneltele agricole depozitate pe teren. B, un vecin, ocupă terenul şi începe să-l folosească.

După o perioadă mai lungă de timp, datorită neplăţii impozitelor aferente terenului, autorităţile locale verifică situaţia acestuia şi constată că imobilul a fost abandonat.

În faţa autorităţilor locale – care pretind preluarea terenului cu tot ceea ce se găseşte pe el – B invocă dobândirea proprietăţii asupra uneltelor agricole prin ocupaţiune. Cum acestea se opun, litigiul ajunge în faţa instanţei.

Presupunând că abandonul este neechivoc, precizaţi şi motivaţi soluţia instanţei.

14. B şi-a însuşit mai multe bunuri, printre care şi un ceas de mână, din apartamentul lui A. Fiind ulterior urmărit de poliţie pentru alte infracţiuni, B a aruncat bunurile respective în pubela din faţa apartamentului său.

După întoarcerea în ţară, din întâmplare, A observă ceasul său în vitrina unei case de amanet (X). A află de la angajatul acesteia că ceasul a fost amanetat de C pentru suma de 100$.

A acţionează în instanţă pe C şi casa de amanet X, pretinzând restituirea ceasului. C se apără, arătând că e angajat al firmei care se ocupă cu strângerea gunoiului menajer şi că a găsit ceasul în pubelă. La rândul său, casa de amanet X precizează că a fost de bună-credinţă atunci când a primit bunul ca garanţie pentru împrumutul acordat lui C.

Analizaţi susţinerile părţilor. Precizaţi şi motivaţi soluţia instanţei.

15. B şi-a însuşit din depozitul firmei de confecţii X mai multe bunuri, printre care şi 2 costume de seară. Fiind urmărit pentru mai multe infracţiuni, B a aruncat costumele la marginea unei păduri. C a găsit bunurile, pe care le-a închiriat în mai multe rânduri unor persoane diferite, iar ulterior le-a dat în gaj lui D pentru 300$. Peste câteva luni, în urma unei anchete, poliţia a descoperit costumele la domiciliul lui D.

Sesizată, societatea X îi acţionează în judecată pe C şi D, urmărind să recupereze costumele şi pretinzând de la C sumele încasate din închirierea bunurilor şi despăgubiri pentru uzura suferită

de acestea. C se apără, precizând că el a găsit bunurile, acestea fiind aruncate. Pentru cazul respingerii apărării sale principale, C pretinde în subsidiar să păstreze sumele obținute din închirierea costumelor, deoarece a fost de bună-credință. La rândul său, D se apără, precizând că a fost de bună-credință atunci când a primit bunurile în gaj.

a) Analizați susținerile părților.

b) Precizați și motivați soluția instanței.

16. Comparați dobândirea bunurilor mobile de către posesorul de bună-credință și dobândirea bunurilor mobile prin uzucapiune.

III. Jurisprudență și probleme din practica judiciară

1. Problema aplicabilității art. 937 NCC (art. 2279 C. civ. fr.) în cazul bunurilor mobile incorporale. A se vedea decizia Curții de Casație franceze, secția comercială, din 7 martie 2006, nr. 04-13.569, cu *notă* de T. REVET, în RTDciv.2006, p. 348.

2. O asociație sindicală, proprietară a unui teren cu destinație de spațiu verde, decide să se dizolve și să abandoneze terenul respectiv statului. Autoritățile administrative responsabile cu administrarea domeniilor statului refuză însă preluarea acestuia, din cauza costurilor mari de întreținere, susținând că transmisiunea parcelei către stat este o donație care necesită acceptarea donatarului. În opinia acestora, în lipsa acceptării donației, datorită refuzului administrației, la dizolvarea asociației sindicale, bunul ar trebui să ajungă în coproprietatea foștilor asociați.

Sesizată să stabilească cui îi revin proprietatea terenului, respectiv obligațiile reale care îi incumbă proprietarului, instanța a stabilit că, în urma deciziei asociației sindicale de a abandona pur și simplu terenul în cauză, bunul a rămas fără stăpân, intrând în proprietatea statului, în baza art. 539 și 713 C. civ. fr. (art. 553 alin. (2), art. 562 alin. (2), resp. art. 889 NCC).

A se vedea Cass., s. a 3-a civ., decizia din 18 iunie 2003, JurisData nr. 2003-019472, cu *notă* de H. PÉRINET-MARQUET, în J.C.P. La Semaine Juridique, G, nr. 14/31 martie 2004, I. Doctr. Chron. 125, *Droits des biens*, §3, p. 613.

IV. Bibliografie specială

W. DROSS, *Le singulier destin de l'article 2279 du code civil,* în RTD.civ. 2006, p. 27;

L.M. HAROSA, *Discuții privind posesia ca modalitate de dobândire a proprietății asupra bunurilor mobile,* în S.U.B.B. nr. 1/2001, p. 41;

M. DAVID, *Articolul 1909 din Codul civil față cu aparența,* în S.U.B.B. nr. 1/2005, p. 67;

V. STOICA, *Actualitatea ocupațiunii - mod originar de dobândire a dreptului de proprietate privată,* în Dreptul nr. 9/2005, p. 21-58;

S. CERCEL, *Considerații asupra corelației dispozițiilor Legii nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil cu art. 649 C. civ.*, în C.j. nr. 2/2005, p. 109.

Notă: De la publicarea articolului, Legea nr. 182/2000 a suferit unele modificări, fiind ulterior republicată. Legea nouă nu a produs modificări de substanță asupra dispozițiilor care interesează tema articolului, astfel că opiniile și argumentele autorului pot fi analizate la fel și în lumina noii reglementări.

BCU IAȘI / CENTRU VECHI

Capitolul 9
Dobândirea / conservarea drepturilor reale (B)
Dobândirea prin accesiune mobiliară
Dobândirea prin accesiune imobiliară naturală
Dobândirea prin intabulare în temeiul accesiunii imobiliare artificiale
Dobândirea prin intabulare în temeiul posesiei (uzucapiunea extratabulară)
Conservarea în temeiul posesiei tabulare (uzucapiunea tabulară)
Dobândirea prin uzucapiune imobiliară (C. civ. 1864)

I. Legislație relevantă. Comentarii de text

1. Accesiunea

NCC

art. 567-568 (principiul și formele accesiunii);
art. 569-576 (accesiunea imobiliară naturală);
art. 577-579 (accesiunea imobiliară artificială – reguli generale);
art. 580 (realizarea lucrării de proprietar cu materialele altuia);
art. 581-582 (realizarea de lucrări autonome cu caracter durabil asupra imobilului altuia);
art. 583-585 (realizarea de lucrări adăugate cu caracter durabil asupra imobilului altuia);
art. 586 (buna-credință în materia accesiunii);
art. 587-597 (dispoziții speciale);
art. 598-601 (accesiunea mobiliară).

C. civ. 1864

art. 482 (definiția legală);
art. 483-484 (dobândirea fructelor de către proprietar; discuție: atribut al proprietății vs. accesiune);
art. 488
art. 489-494 (accesiunea imobiliară artificială);
art. 495-502 (accesiunea imobiliară naturală); art. 503 C. civ. 1864 (discuție: modul de dobândire);
art. 504-516 (accesiunea mobiliară).

LPA
art. 58 – când accesiunea imobiliară artificială presupune exercitarea unui drept de opțiune de proprietarul imobilului, efectele accesiunii sunt guvernate de legea în vigoare la data începerii lucrării.

2. Dobândirea prin intabulare în temeiul posesiei (uzucapiunea extratabulară)

NCC
art. 930
art. 930 şi art. 763 (*corelare*).

3. Conservarea în temeiul posesiei tabulare (uzucapiunea tabulară)

NCC
art. 931
art. 931 şi art. 763 (*corelare*)

4. Dobândirea prin uzucapiune imobiliară (C. civ. 1864)

LPA
art. 82 – (ref. la art. 933 – modul de aplicare a dispozițiilor respective după cum posesia imobiliară a început înainte sau ulterior intrării în vigoare a NCC)

C. civ. 1864
a. Uzucapiunea de 30 de ani
art. 1890 (uzucapiunea de 30 de ani, noțiune, condiții, efecte).

b. Uzucapiunea de 10 la 20 de ani
art. 1895 (uzucapiunea de 10 la 20 de ani, noțiune, condiții, efecte);
art. 1897 (justul-titlu, noțiune);
art. 1898 (buna-credință, noțiune, momentul la care trebuie să existe);
art. 1899, alin. (1) (justul-titlu, condiție distinctă de buna-credință, să aibă existență reală);
art. 1899, alin. (2) (prezumția relativă a existenței bunei-credințe);
art. 1895-1896 (calculul termenului);

c. Cauze de întrerupere / suspendare a termenului
art. 1864 (întrerupere naturală[1]);
art. 1865 (întrerupere civilă);
art. 1866-1867 (efecte, distincție, întrerupere naturală, respectiv civilă);
art. 1874 și urm. (suspendare).

Decretul nr. 167/1958 privitor la prescripția extinctivă[2]
art. 13
Cursul prescripției se suspendă:
a) cât timp cel împotriva căruia ea curge este împiedicat de un caz de forță majoră să facă acte de întrerupere:
b) pe timpul cât creditorul sau debitorul face parte din Forțele Armate ale Republicii Populare Române, iar acestea sunt puse pe picior de război."
art. 16
„Prescripția se întrerupe:
a) prin recunoașterea dreptului a cărui acțiune se prescrie, făcută de cel în folosul căruia curge prescripția. (...)
b) prin introducerea unei cereri de chemare în judecată ori de arbitrare, chiar dacă cererea a fost introdusă la o instanță judecătorească, ori la un organ de arbitraj, necompetent:
c) printr-un act începător de executare. (...)

Observații de drept tranzitoriu:

1. Accesiunea

• Dreptul de opțiune al proprietarului imobilului este guvernat de legea în vigoare la data începerii lucrărilor.

• Regimul accesiunii imobiliare artificiale:

---

[1] Pentru prima ipoteză de întrerupere naturală, v. art. 674 C. pr. civ., în varianta anterioară intrării în vigoare a NCC. Textul menționat stabilea termenul de 1 an de exercitare a acțiunilor posesorii în condiții identice cu cele regăsite în art. 951 alin. (1) NCC.

[2] Republicat în Buletinul Oficial nr. 11 din 15 iulie 1960. Decretul nr. 167/1958 a fost abrogat prin dispozițiile art. 230 alin. (1) lit. p din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil. Textele citate prezintă însă relevanță în materia suspendării și întreruperii termenului prescripției achizitive sub imperiul C. civ. 1864.

A. Lucrarea realizată de proprietarul imobilului cu materialele altuia

- proprietarul imobilului dobândeşte prin accesiune lucrarea rezultată din încorporarea materialelor, fără a fi obligat la demolare şi restituirea materialelor utilizate, chiar dacă ar fi fost de rea-credinţă la data intrării în posesia acestora (art. 580 NCC)

B. Lucrarea realizată de un terţ

Caracterul lucrării		Atitudinea subiectivă a terţului	Text aplicabil NCC	Soluţia legală
provizoriu		indiferentă pt. dr. de opţiune	588	• Obligarea terţului la desfiinţarea lucrării, pe cheltuiala acestuia; • Reaua-credinţă atrage aplicarea regulilor răspunderii civile delictuale (inclusiv pentru lipsa de folosinţă)
durabil	autonom	bună-credinţă	581 591 alin. (2) 592	Drept de opţiune între: a) dobândirea proprietăţii lucrării, cu plata (la alegerea proprietarului) fie a valorii materialelor şi a manoperei, fie a sporului de valoare adus imobilului; *b) obligarea terţului la cumpărarea imobilului la preţul de piaţă calculat în lipsa lucrării* (inovaţie a NCC)
		rea-credinţă	582 592	• Drept de opţiune între: a) dobândirea proprietăţii lucrării, cu plata a *jumătate din valoarea materialelor şi a manoperei sau din sporul de valoare adus imobilului* (art. 494 alin. (3) teza I C. civ. 1864 prevedea obligaţia proprietarului de a plăti valoarea materialelor şi preţul muncii, în acest caz); b) obligarea terţului la desfiinţarea lucrării, pe cheltuiala acestuia; *c) obligarea terţului la cumpărarea imobilului la preţul de piaţă calculat în absenţa lucrării* (soluţie inexistentă în C. civ. 1864). • În cazul opţiunii pentru desfiinţarea lucrării, se va putea angaja şi răspunderea delictuală a terţului (inclusiv pt. lipsa de folosinţă)

durabil	adăugat (situația nu era tratată separat în C. civ. 1864)	necesar	indiferentă pt. dr. de opțiune	**583**	• Proprietarul imobilului devine proprietarul lucrării adăugate necesare, cu plata cheltuielilor rezonabile efectuate; • Reaua-credință a terțului dă dreptul proprietarului să deducă valoarea fructelor diminuată cu costul producerii acestora.
		util	bună-credință	**584 alin. (1), (3)** 591 alin.(2) 592	• Proprietarul imobilului devine proprietarul lucrării, cu plata, la alegerea sa: i) a valorii materialelor şi a manoperei, sau ii) a sporului de valoare adus imobilului. *Numai când valoarea lucrării este considerabilă, proprietarul imobilului are drept de opțiune între soluția de mai sus şi obligarea terțului la cumpărarea imobilului la prețul de piață calculat în lipsa lucrării.*
			rea-credință	**584 alin. (2), (3)** 592	• Drept de opțiune între: a) dobândirea proprietății lucrării, cu plata a *jumătate din valoarea materialelor şi a manoperei sau din sporul de valoare adus imobilului;* b) obligarea terțului la desființarea lucrării, pe cheltuiala acestuia, şi angajarea răspunderii sale delictuale; c) *(numai când valoarea lucrării este considerabilă!) obligarea terțului la cumpărarea imobilului la prețul de piață calculat în lipsa lucrării*
		voluptuariu	bună-credință	**585 alin. (1) lit. a) şi alin. (2)**	• Terțul are dreptul să ridice lucrările înainte de restituirea imobilului, cu obligația readucerii acestuia în situația anterioară; • Proprietarul imobilului devine proprietarul lucrării, *fără* vreo obligație de despăgubire, dacă terțul nu a ridicat-o înaintea restituirii bunului;
			rea-credință	**585 alin. (1)**	• Proprietarul imobilului are drept de opțiune între: a) dobândirea proprietății lucrării, *fără* nicio obligație către autorul lucrării; b) obligarea terțului la desființarea lucrării, pe cheltuiala acestuia, şi angajarea răspunderii sale delictuale.

2. Uzucapiunea extratabulară

• (i) Uzucapiunea extratabulară nu este un veritabil mod de dobândire a proprietății, ea doar *furnizează un titlu care să justifice* (art. 885 alin. (1)) *intabularea* prin care va fi efectiv dobândit – cu efecte pentru viitor – dreptul real; *(ii)* uzucapiunea extratabulară poate întemeia dobândirea prin înscriere a proprietății imobiliare și a dezmembrămintelor acesteia; (iii) uzucapiunea extratabulară este un efect al posesiei utile exercitate asupra bunului imobil; (iv) uzucapiunea extratabulară poate funcționa doar în una din cele trei ipoteze distincte enumerate limitativ în art. 930 alin. (1), lit. a)-c): art. 900 și art. 919 alin. (3) (posesia tabulară are preeminență în fața posesiei efectiv exercitate asupra bunului imobil); (v) uzucapiunea extratabulară e condiționată de exercitarea posesiei efective și neviciate într-un termen de 10 ani, care curge din momentul (art. 932 alin. (1)) în care intervine una din ipotezele stabilite în art. 930 alin. (1), lit. a)-c); cursul termenului se suspendă pe perioada în care posesia e viciată (art. 932 alin. (2)); pentru obținerea duratei legale, poate fi invocată joncțiunea posesiilor (art. 933 alin. (2)); (vi) tocmai pentru că dobândirea propriu-zisă a dreptului real are loc doar în momentul intabulării, posesorul nu va deveni proprietar dacă, anterior înregistrării cererii sale de intabulare în temeiul uzucapiunii extratabulare, o altă persoană a înregistrat o cerere proprie de intabulare a dreptului asupra aceluiași imobil în temeiul unui alt titlu (principiul priorității înscrierilor în cartea funciară).

3. Uzucapiunea tabulară

• (i) Uzucapiunea tabulară nu este un veritabil mod de dobândire a proprietății: beneficiarul acesteia este deja proprietar la momentul la care se produc efectele ei; uzucapiunea tabulară are în esență un efect extinctiv, nu achizitiv: îl lipsește pe cel interesat de dreptul de a obține radierea din cartea funciară a unui drept real imobiliar înscris fără titlu; (ii) uzucapiunea tabulară poate beneficia posesorului tabular al drepturilor reale imobiliare principale (susceptibile de posesie: este exclusă ipoteca, aceasta fiind constituită fără deposedare); (iii) uzucapiunea tabulară este efectul cumulat al posesiei tabulare și al posesiei efectiv exercitate asupra imobilului; (iv) *uzucapiunea tabulară presupune așadar că dreptul real a fost deja intabulat în folosul uzucapantului, însă fără ca înscrierea să*

se întemeieze pe un titlu – act sau fapt juridic (art. 885 alin. (1)); (v) uzucapiunea tabulară e condiționată de exercitarea concomitentă, în termen 5 ani, a posesiei tabulare și a posesiei înțeleasă ca stăpânire asupra bunului; termenul curge din momentul întrunirii celor două posesii (prin intabularea efectivă, respectiv remiterea bunului); cursul termenului se suspendă pe perioada în care posesia e viciată (art. 932 alin. (2)); (vi) e necesar ca uzucapantul să fi fost de *bună-credință la momentul la care a început cursul uzucapiunii*; *observație*: prin bună-credință se înțelege în context convingerea eronată în legătură cu existența unui titlu care a justificat intabularea și în legătură cu lipsa viciilor acestuia (nulitate, caducitate etc.); (vii) uzucapiunea tabulară se va invoca doar față de autorul nemijlocit al uzucapantului, deoarece față de alți potențiali reclamanți acesta din urmă ar avea calitatea de subdobânditor de bună-credință, beneficiind de regimul mai avantajos al prescripției acțiunii în rectificarea cuprinsului cărții funciare: *Trimitere.* A se vedea Cap. 10).

II. Spețe și probleme teoretice

1. Întorcându-se acasă, după 5 ani petrecuți în străinătate, A constată că, în 2012, vecinul său, B, își extinsese construcția casei, atât pe verticală, cât și pe orizontală, intrând însă cu una dintre camerele adăugate peste terenul său. În consecință, introduce o acțiune posesorie, cerând obligarea acestuia la încetarea oricăror tulburări ale posesiei sale asupra terenului în cauză. Mai mult, independent de această cerere, A invocă accesiunea, cerând să i se recunoască dreptul de proprietate, atât cu privire la camera așezată pe terenul său, cât și cu privire la etajul adăugat, arătând că acesta din urmă a fost ridicat prin folosirea fără a drept a materialelor proprietatea lui A.

B se opune admiterii celor două acțiuni, pe de o parte, arătând că a construit de mai mult de 3 ani, iar, pe de alta, că plecarea lui A pe o durată atât de mare în străinătate echivalează cu abandonul materialelor depozitate pe teren, întrucât acestea ar fi fost inevitabil inutilizabile la întoarcerea sa; prin urmare, materialele au fost dobândite în proprietate de B prin ocupațiune. Cu privire la bucata de teren ocupată cu extinderea construcției, B se oferă să-i plătească lui A despăgubiri. Care va fi soluția instanței, dacă cele două părți nu se înțeleg?

2. Stabiliți asemănările și deosebirile dintre accesiune și ocupațiune.

3. În martie – septembrie 2012, A ridică o construcție cu destinația de depozit produse agricole pe terenul primit în arendă de la B. În decembrie 2014, este chemat în judecată de X, care revendică terenul și cere obligarea lui A la eliberarea acestuia, restituirea recoltelor culese, respectiv contravaloarea celor neculese și desființarea pe cheltuiala pârâtului a clădirii ridicate.

Pârâtul se apără, invocând contractul său de arendă, notat în cartea funciară la 11 noiembrie 2011, în care se prevede că durata arendei este de 5 ani. În plus, invocă buna sa credință, atât la data încheierii contractului, cât și la data construirii, având în vedere că, în cartea funciară era înscris în calitate de proprietar, B, arendatorul cu care a contractat. Pârâtul invocă și neatacarea de către reclamant a autorizației sale de construire cu privire la imobilul în cauză.

În replică, X arată că, în urma acțiunii notate în CF în noiembrie 2012, în octombrie 2013, a obținut rectificarea înscrierii lui B ca proprietar tabular și înscrierea sa în această calitate și invocă art. 1280 NCC, arătând că el este un terț față de contractul invocat, prin urmare nu poate fi obligat de acesta.

a) Analizați susținerea pârâtului referitoare la buna sa credință, în raport cu cele trei petite din acțiunea reclamantului. Arătați, în acest context, relevanța neatacării de către X autorizației de construire emise în favoarea lui A.

b) Stabiliți consecințele notării în CF a contractului de arendă, raportat la dispozițiile art. 1280 NCC invocate de reclamant, precum și la rectificarea înscrierii lui B din CF;

c) Soluționați motivat cele trei cereri ale reclamantului, ținând seama de toate datele speței.

4. Există o contradicție între următoarele două afirmații: „proprietatea nu se stinge prin neuz", respectiv „proprietatea imobiliară poate fi dobândită de un terț prin posesie îndelungată asupra bunului aparținând altuia"? Explicați.

5. Imaginați câte o situație în care uzufructul ar putea fi dobândit prin: a) uzucapiunea de 30 de ani (C. civ. 1864), b) uzucapiunea de 10-20 de ani (C. civ. 1864), c) intabulare în condițiile uzucapiunii extratabulare (NCC). Precizați care este particulari-

tatea dobândirii uzufructului, în aceste situații, în raportul cu dobândirea dreptului de proprietate.

6. În 1972 A îi vinde lui B o casă plus terenul aferent, în județul Constanța. Partea estică a casei avea vedere spre mare. În 2000, B vinde casa și terenul lui C, prețul mai ridicat fiind justificat în timpul negocierilor și de faptul că marea se vede de la fereastra dormitorului casei. În 2005, terenul învecinat, proprietatea lui T, mai apropiat de mare, până atunci cultivat cu pepene roșu, este cumpărat de către X, care edifică imediat o casă de vacanță, fapt prin care ia vederea spre mare de care beneficia C.

Acesta din urmă introduce o acțiune în justiție împotriva lui X, prin care pretinde că, întrucât, vreme de mai mult de 30 de ani, terenul său a avut vedere spre mare, neexistând nicio construcție pe terenul învecinat, a dobândit astfel prin uzucapiune o servitute în sarcina fondului vecin, în sensul că pe acesta nu se pot efectua lucrări care să împiedice vederea sa spre mare.

Analizați situația juridică din speță. Dați soluția și motivarea.

7. Întrucât cea mai mare parte a casei sale a fost afectată de o inundație, care a silit familia să se mute într-o singură încăpere din partea nordică a casei, în anul 2008, A îl roagă pe vecinul său B să îi permită deschiderea unei ferestre de vedere într-un perete aflat pe limita dintre cele două fonduri, temporar, până la finalizarea lucrărilor de reparare a casei.

Lucrările sunt mult întârziate însă, din cauza unor probleme financiare. După 32 de ani, C, care cumpără terenul și casa lui B, introduce o acțiune prin care cere obligarea lui A la zidirea ferestrei de vedere, în baza art. 615 NCC. B se apără, arătând că, în acest interval, s-a comportat ca titular al unui drept de servitute pozitivă de vedere, prin urmare, a dobândit acest drept prin uzucapiune.

Stabiliți legea aplicabilă dobândirii servituții prin uzucapiune. Precizați și motivați soluția instanței. (A se vedea și dispozițiile art. 623, 1853 C. civ. 1864)

8. a) Față de acțiunea în revendicare imobiliară a lui A, pârâtul B invocă uzucapiunea de 10 până la 20 de ani din C. civ. 1864, afirmând că a dobândit cu bună-credință terenul în discuție, în baza unui just titlu. Pârâtul arată că parcela în discuție făcea parte dintr-un teren mai mare, pe care îl stăpânea împreună cu fratele său, C. În

urmă cu 21 de ani, între ei a avut loc partajarea terenului în două, lui B revenindu-i parcela care face obiectul revendicării.

b) Aceeaşi speţă pentru situaţia în care pârâtul B invocă un testament provenind de la un neproprietar, prin care i-a fost lăsată parcela în discuţie, testament ulterior revocat de către *de cuius*, fără ca B să cunoască acest aspect.

c) *Idem*, pentru cazul unui înscris sub semnătură privată ce consemnează un contract de vânzare-cumpărare provenind de la un neproprietar.

d) Dar dacă B a cumpărat de la un neproprietar prin vicierea consimţământului acestuia?

9. a) Între A, posesor neproprietar, şi B, care cunoştea această situaţie, se încheie un contract de vânzare-cumpărare în 1970 cu privire la o clădire aflată în Bucureşti. C, adevăratul proprietar, având iniţial domiciliul în Constanţa, se mută la Bucureşti în 1980. În 1984, B vinde imobilul lui D, care e de bună-credinţă.

Cum îi este mai convenabil lui D să uzucapeze, având în vedere că în 1988 C se mută din nou în Constanţa?

b) Aceeaşi problemă pentru cazul în care adevăratul proprietar locuieşte iniţial în Bucureşti, în 1980 se mută în Constanţa, iar în 1988 se mută din nou în Bucureşti.

10. La 10.10.2012 se prezintă la dvs. (avocat) C, succesor universal al lui A - cetăţean român. Clientul dvs. arată că A a fost condamnat în străinătate în ianuarie 1975 la închisoare pentru omor şi a decedat în detenţie în anul 1983, fără a mai avea posibilitatea de a se întoarce în ţară.

C doreşte să intre în posesia anumitor bunuri din ţară, care i-au aparţinut lui A. Printre acestea se află şi un teren din localitatea Curtea de Argeş. C s-a interesat de situaţia terenului respectiv şi a aflat că, profitând de lipsa lui A, un vecin (B) a ocupat terenul respectiv, pe care l-a îngrădit şi a început să îl cultive încă din 1975.

Având în vedere că B a refuzat să elibereze terenul, ce sfat îi daţi lui C?

11. La 17.05.2013, A se prezintă la dvs. avocat, pentru a vă consulta într-o problemă juridică. El precizează că a dobândit în anul 2005 de la bunicul său, în calitate de succesor universal, un teren aflat în localitatea X.

A ar dori să înstrăineze imobilul, dar contractul de vânzare-cumpărare (datat 10.10.1976) prin care bunicul său a dobândit tere-

nul respectiv de la B, a fost încheiat cu încălcarea prevederilor legale în vigoare la momentul respectiv (Legea nr. 58/1974)[1].

Clientul dvs. este îngrijorat de posibilitatea ca succesorii lui B să atace în instanță contractul de vânzare încheiat în 1976.

Având în vedere că interdicția legală anterioară anului 1989 (Legea nr. 58/1974) îi era cunoscută lui A încă dinainte de a accepta succesiunea, cum îl sfătuiți?

12. În ianuarie 2013, B introduce o acțiune în justiție împotriva lui A. Reclamantul susține că e proprietarul unui teren aflat în posesia lui A și neevidențiat în CF, și cere obligarea acestuia să îi predea imobilul respectiv. B pretinde, în virtutea regulilor accesiunii, și demolarea unei construcții ridicate de A pe teren începând cu luna mai 2007.

În apărarea sa, A invocă un contract de vânzare-cumpărare încheiat cu C, având ca obiect terenul respectiv, A având calitatea de cumpărător. În acest sens, prezintă un înscris sub semnătură privată, care constată convenția părților.

Din probațiunea administrată la cererea reclamantului, rezultă că C – decedat între timp – nu a fost proprietar al imobilului-teren. În aceste condiții, pârâtul invocă uzucapiunea de 10 la 20 de ani, din C. civ. 1864. A probează că a posedat neîntrerupt timp de 10 de ani respectivul teren, termenul pentru uzucapiune fiind împlinit, întrucât reclamantul B a locuit în permanență în raza teritorială a tribunalului în care se află imobilul.

Reclamantul susține că apărarea lui A nu poate fi primită, deoarece timp de 1 an și 6 luni A nu a posedat terenul, acesta fiind ocupat de firma de construcții care a ridicat o casă pentru pârât, timp în care A a locuit la socrii săi, în alt județ.

---

[1] Cu privire la aceste aspecte, Legea nr. 58/1974, publicată în Buletinul Oficial Nr. 135/1974 (în prezent abrogată), prevedea: Art. 30 „(1) Dobândirea terenurilor cuprinse în perimetrul construibil al localităților urbane și rurale se poate face numai prin moștenire legală, fiind interzisă înstrăinarea sau dobândirea prin acte juridice a acestor terenuri.

(2) În caz de înstrăinare a construcțiilor, terenul aferent acestor construcții trece în proprietatea statului cu plata unei despăgubiri (...)

(3) Dobânditorul construcției va primi din partea statului în folosință terenul (...) pe durata existenței construcției (...)"

Art. 32 „Orice înstrăinare sau împărțeală făcută cu încălcarea prevederilor art. 30 și 31 este nulă de drept."

Stabiliți legea aplicabilă în materia uzucapiunii, respectiv accesiunii invocate de pârât. Cum va soluționa instanța pretențiile reclamantului? Motivați.

13. În noiembrie 2012, A introduce împotriva lui B o acțiune în revendicare a două parcele de teren alăturate. B se apără, arătând că, în 2001, a cumpărat cele două terenuri de la C, proprietar tabular, printr-un contract de vânzare valabil încheiat, dar neînscris în CF. Deoarece în 2002 C a fost radiat din CF în urma unei acțiuni în rectificare, A fiind acum proprietar tabular al parcelelor, B, care a posedat neîntrerupt ambele terenuri, invocă uzucapiunea de 10 la 20 de ani (A având domiciliul în raza teritorială a tribunalului unde se află situat imobilul).

În probațiune, pârâtul prezintă înscrisul constatator al actului juridic invocat de el. Instanța constată că în înscris este identificată doar una dintre cele două parcele, dar B se apără, precizând că a fost de bună-credință (considerându-se proprietar al ambelor terenuri), iar buna-credință e prezumată (art. 1899 alin. (2) C. civ. 1864).

În replică, A susține că, potrivit principiului relativității actului juridic, el nu poate fi ținut de un contract încheiat de B cu un terț. În plus, actul de vânzare nefiind înscris în CF, nu îi este opozabil.

a) Precizați și motivați soluția instanței, analizând susținerile părților.

b) Analizați posibilitatea invocării de către pârât a principiului *error communis facit ius*.

14. A este acționat în judecată de B, care revendică un imobil aflat în posesia lui A. În apărare, A invocă uzucapiunea de 30 de ani din C. civ. 1864, arătând că, împreună cu C, care a folosit imobilul înaintea sa timp de 3 ani, a strâns o posesie de 31 de ani.

Reclamantul demonstrează că A l-a determinat pe C să renunțe la imobil în favoarea sa, amenințându-l cu moartea, susținând în concluzie că posesia pârâtului nu e utilă și că acesta nu a putut uzucapa.

Instanța îi dă câștig de cauză reclamantului, pentru motivul invocat de acesta.

a) Comentați soluția instanței (a se vedea și art. 1851, 1860 C. civ. 1864).

b) Arătați ce influență ar avea asupra îndeplinirii uzucapiunii extratabulare reglementate de art. 930 NCC faptul că posesorul

actual a recurs la ameninţări pentru a-l determina pe posesorul anterior să elibereze imobilul.

III. Jurisprudenţă şi probleme din practica judiciară

1. Analizaţi soluţia şi motivarea instanţei, aşa cum sunt prezentate în rezumatul sentinţei nr. 7215/13.11.2006 a Judecătoriei Sectorului 5 Bucureşti, disponibil la *http://www.euroavocatura.ro*:

Prin sentinţa civilă nr. 7215/13.11.2006 a Judecătoriei sectorului 5, rămasă definitivă şi irevocabilă prin decizia civilă nr. 448 R/30.03.2007 a Tribunalului Bucureşti – Secţia a IV-a Civilă, s-a admis în parte cererea formulată de reclamanta M. E. în contradictoriu cu pârâţii I.F. şi I.I., constatându-se că reclamanta a dobândit, prin uzucapiunea de lungă durată, dreptul de proprietate asupra terenului situat în Bucureşti, str. O. nr. 16 sector 5, în suprafaţă de 200 mp, precum şi prin accesiune imobiliară artificială dreptul de proprietate asupra construcţiilor edificate pe acesta, respectiv casă de locuit compusă din 3 camere, marchiză, bucătărie şi cămară – în suprafaţă utilă de 48,57 mp, alt corp – compus din hol şi bucătărie, în suprafaţă utilă de 14,70 mp, întregul imobil – teren şi construcţii – având următoarele vecinătăţi: latura de N – pe o lungime de 47,77 ml – imobilul din str. O. nr. 14; latura de S- pe o lungime de 46,72 ml – imobilul din str. O. nr. 18; latura de E – pe o lungime de 20,00 ml - str. O. , latura de V – pe o lungime de 16,40 ml - teren în posesia proprietarului din str. O. nr. 18. Totodată, s-a admis excepţia lipsei calităţii procesuale pasive invocată din oficiu cu privire la cererea reclamantei de constatare a dobândirii dreptului de proprietate asupra suprafeţei de teren de 658,88 mp din Bucureşti, str. O. nr. 16, sector 5 şi, în consecinţă, s-a respins această cerere ca fiind formulată împotriva unei persoane fără calitate procesuală pasivă.

Pentru a pronunţa această sentinţă, instanţa a avut în vedere că, prin cererea formulată şi înregistrată pe rolul acestei instanţe la data de 06.09.2006, sub nr. 11984/302/2006, reclamanta M. E. a chemat în judecată pe pârâţii I.F. si I.I., solicitând instanţei să pronunţe o hotărâre prin care să constate dobândirea dreptului de proprietate asupra terenului situat în Bucureşti, str. O. nr. 16 sector 5, ca efect al uzucapiunii de 30 de ani, precum şi asupra construcţiei edificate pe acest teren compusă din 3 camere, un hol, două bucătării, băi şi garaj, ca efect al accesiunii imobiliare artificiale, fără cheltuieli de judecată.

În motivarea acţiunii, reclamanta a arătat că prin înscrisul sub semnătură privată încheiat la data de 12.07.1967 şi intitulat „chitanţă", a cumpărat de la I.D. un teren în suprafaţă de 200 mp situat în Bucureşti, str. O. nr. 16 sector 5, la preţul de 4000 lei. Reclamanta precizează ca I.D. a decedat la data de 23.11.1971, motiv pentru care i-a chemat în judecată pe

moştenitorii acesteia, respectiv pârâţii şi că din relaţiile primite de la Camera Notarilor Publici rezultă că nu s-a dezbătut succesiunea de pe urma defunctei I. D. Reclamanta mai arată că la data semnării înscrisului sub semnătură privată întitulat „chitanţă", a achitat preţul pentru teren şi a intrat în posesia acestuia, data de la care a posedat în mod continuu, neîntrerupt, netulburat, ca adevărat proprietar. Se mai precizează că după achiziţionarea terenului, reclamanta a edificat pe acesta o construcţie compusă din 3 camere, un hol, magazie şi WC şi ulterior a construit o cameră şi două holuri.

În drept, acţiunea a fost întemeiată pe art. 1890 C. civ. (1864), art. 492 C. civ. (1864).

În dovedirea acţiunii, instanţa a încuviinţat reclamantei proba cu înscrisuri, cu interogatoriul pârâţilor, cea testimonială cu 2 martori şi proba cu expertiza tehnică imobiliară, care s-a depus la dosarul cauzei la data de 10.11.2006. În şedinţa publică din 13.11.2006, instanţa a audiat martorii încuviinţaţi reclamantei, I. V. şi O. I., declaraţiile acestora fiind consemnate separat şi ataşate la dosarul cauzei.

La termenul de judecată de faţă, reclamanta şi-a precizat oral acţiunea în sensul majorării cătimii obiectului cererii la 858,88 mp. La acelaşi termen de judecată, instanţa a invocat din oficiu excepţia lipsei calităţii procesuale pasive a pârâţilor cu privire la cererea reclamantei de constatare a dreptului de proprietate pentru suprafaţa de 658,88 mp.

În temeiul art. 137 C. proc. civ., instanţa se va pronunţa cu prioritate pe excepţia lipsei calităţii procesuale pasive, asupra căreia a reţinut următoarele:

Instanţa a avut în vedere, în primul rând, că reclamanta fiind cea care iniţiază cererea de chemare în judecată, are obligaţia să facă dovada calităţii procesuale în cauză, inclusiv cea a pârâţilor, concluzie ce rezultă din art. 112 C. proc. civ., în condiţiile în care legitimarea procesuală pasivă presupune existenţa unei identităţi între persoana pârâtului şi subiectul pasiv al raportului juridic dedus judecăţii.

Uzucapiunea este reglementată de Codul civil ca fiind o sancţiune ce operează numai împotriva proprietarului nediligent, astfel încât este admis faptul că, în astfel de cereri de chemare în judecată, calitate procesuală pasivă nu poate avea decât proprietarul nediligent, având în vedere că acesta, prin pasivitatea sa îndelungată, s-a desesizat de bun, permiţând intrarea unei alte persoane în posesia acestuia.

În fapt, instanţa a reţinut că reclamanta M. (fosta A.) E. a dobândit, prin chitanţa sub semnătură privată încheiată la data de 12.07.1967, de la numita I.D., posesia unui teren loc de casa în suprafaţă de 200 mp, situat în Bucureşti, str. O. nr. 16, sector 5.

De asemenea, a mai reţinut instanţa din adeverinţa nr. A/109690/845/6.07.2006 eliberată de Primăria Sectorului 5 - Direcţia de Taxe şi Impozite Locale, că la rolul fiscal ca titular de rol a figurat A. E., adică reclamanta, conform chitanţei sub semnătură privata din data de 12.07.1967,

cu vânzător I.D. Suprafața de teren cu care reclamanta figurează înregistrată la rolul fiscal este de 200 mp. Și în evidențele cadastrale ale Primăriei Municipiului București, întocmite pe baza de declarații în anul 1986, imobilul situat în str. O. nr. 16, sector 5 a fost înscris cu teren în suprafață de 202 mp, categoria de folosință „construcții și curți", proprietate particulară, cu posesor de parcelă la data întocmirii evidențelor A.E.

Din declarația martorei O.I., audiată în cauză sub prestare de jurământ religios, instanța a reținut că „de la I.D. reclamanta a cumpărat 200 mp și cam prin 1969, reclamanta și-a extins proprietatea, luând teren dintr-un teren viran pe care l-a cultivat". Martora a mai declarat ca nu știe al cui era terenul pe care s-a extins reclamanta, „respectiv cel alăturat suprafeței de 200 mp cumpărată de la I.D."

Față de situația de fapt mai sus reținută, instanța consideră că reclamanta nu a făcut dovada în cauză, astfel cum o obligă art. 1169 C. civ., a calității procesuale pasive cu privire la suprafața de teren de 658,88 mp. Cu alte cuvinte, nu exista niciun indiciu și nicio probă la dosar că autoarea pârâților sau pârâții i-ar fi înstrăinat reclamantei și restul de 658,88 mp. Dimpotrivă, toate probele de la dosar indică că autoarea pârâților a înstrăinat reclamantei numai suprafața de teren de 200 mp, diferența de teren de 658,88 mp fiind luată în stăpânire de reclamantă, pur și simplu prin ocupațiune – potrivit martorei O.I. (care folosește expresia „reclamanta și-a extins proprietatea, luând teren dintr-un teren viran"). Or, atât timp cât nu este dovedit ca autoarea pârâților a avut în proprietate toată suprafața de teren solicitată de reclamantă, respectiv de 858,88 mp (conform măsurătorilor expertului numit în cauza), pârâții I.F. și I.I. nu au calitate procesuală pasivă cu privire la cererea reclamantei de constatare a dobândirii dreptului de proprietate asupra suprafeței de teren de 658,88 mp din București, str. O. nr. 16, sector 5. Pe cale de consecință, instanța va admite excepția lipsei calității procesuale pasive invocată din oficiu cu privire la cererea reclamantei de constatare a dobândirii dreptului de proprietate asupra suprafeței de teren de 658,88 mp din București, str. O. nr. 16, sector 5 și, în consecință, va respinge această cerere, ca fiind formulată împotriva unei persoane fără calitate procesuală pasivă.

Pe fond, instanța apreciază că acțiunea reclamantei este întemeiată în parte. Astfel, din declarațiile martorelor audiate în cauză, instanța a reținut că reclamanta a exercitat și exercită în mod continuu si neîntrerupt, sub nume de proprietar, posesia asupra terenului în suprafață de 200 mp, din București, str. O. nr. 16 sector 5 din anul 1969 și până în prezent, inclusiv.

Considerând îndeplinite condițiile prevăzute de art. 1847 și 1890 C. civ. și dovedit faptul că reclamanta a exercitat o posesie utilă, continuă, neîntreruptă, netulburată și sub nume de proprietară asupra terenului în suprafață de 200 mp, din București, str. O. nr. 16 sector 5, instanța urmează să admită în parte acțiunea acesteia și să constate că a dobândit, prin uzucapiunea de lungă durată, dreptul de proprietate asupra terenului situat în București, str. O. nr. 16 sector 5, în suprafață de 200 mp. Instanța

a mai avut în vedere, în afara înscrisurilor mai sus menționate și analizate, și raportul de expertiză tehnică imobiliară întocmit de expert L. G., care a măsurat terenul și vecinătățile acestuia.

De asemenea, instanța a mai reținut, atât din declarația martorelor, cât și din raportul de expertiză tehnică întocmit, că reclamanta a construit pe terenul în suprafață de 200 mp o casă de locuit compusă din 3 camere, marchiză, bucătărie și cămară – în suprafață utilă de 48,57 mp, alt corp –, compus din hol și bucătărie, în suprafață utilă de 14,70 mp. Față de cele arătate, reținând caracterul retroactiv al uzucapiunii și faptul că reclamanta a dovedit că a edificat construcțiile din mijloace proprii, instanța urmează să constate, în temeiul art. 488 și 492 C. civ., că aceasta a dobândit, prin accesiune imobiliară artificială, și dreptul de proprietate asupra construcției arătate mai sus.

Se va lua act că nu se solicită cheltuieli de judecată, văzând art. 274 C. proc. civ.

a) Determinați motivul respingerii în parte a acțiunii;

b) Comentați natura juridică reținută de instanță pentru instituția uzucapiunii din C. civ. 1864;

c) Comentați recursul instanței la instituția ocupațiunii din C. civ. 1864 în motivarea hotărârii sale;

d) Verificați justețea aplicării de către instanță a regulilor accesiunii, conform dispozițiilor C. civ. 1864;

e) Discutați aspectele legate de dobândirea prin convenția întitulată „chitanță";

f) Comentați soluția instanței.

2. *Dispozițiile* art. 555 (din Codul civil francez, echivalentul art. 494 C. civ. 1864 român, n.n.) *guvernează exclusiv cazul în care autorul construcțiilor nu este cu proprietarul în raporturi contractuale care să se refere la lucrările ridicate.*

(...) În plus, termenul de bună-credință folosit de alin. (4) al aceluiași articol (alin. (3), teza a II-a, din art. 494 C. civ. 1864 rom.) *se înțelege prin referire la art. 550* (art. 486 C. civ. 1864 rom.), *și nu îl vizează decât pe cel care posedă ca un proprietar în virtutea unui titlu translativ de proprietate căruia îi ignoră viciile.*

A se vedea Cass., s. a 3-a civ., decizia din 17 noiembrie 1971, *http://www.legifrance.gouv.fr.*

3. *Pentru a interzice proprietarului terenului să ceară constructorului demolarea lucrărilor, este suficient ca acesta din urmă să fi crezut în existența unui titlu.*

Constatând că văduva Y... nu a probat existența unui titlu, dar că R.Y (soțul decedat al acesteia, care edificase lucrările și a cărui moștenitoare era soția, n.n.) *crezuse că a devenit proprietar ca urmare a unui schimb, hotărârea* (atacată)*... a făcut o exactă aplicare a art. 555 C. civ.* (francez, *n.ns.*) (art. 494 C. civ. 1864 rom.), când a respins cererea de demolare a lucrărilor, considerând pârâta constructor de bună-credință.

A se vedea Cass., s. I civ., decizia din 10 aprilie 1967, *http://www.legifrance.gouv.fr.*

4. *Reaua-credință a pârâților* (constructori, n.n.) *decurge nu numai din calitatea lor de detentori precari (chiriași) la momentul edificării construcției, dar și din mijloacele dolosive de care au uzat la obținerea unei autorizații* (de construire, n.n.) *de la organele competente, pentru alte scopuri decât acelea exprimate și care au fost avute în vedere la eliberarea autorizației.*

Reprezentarea pe care pârâții pretind că au avut-o la momentul edificării construcției asupra existenței și valabilității titlului statului nu este revelatoare în calificarea bunei sau relei-credințe a acestora... (având în vedere că erau doar detentori precari, este irelevant dacă proprietarul terenului era statul sau un particular care a revendicat cu succes terenul de la acesta, n.n.).

A se vedea I.C.C.J., s. civ. și de prop. int., decizia nr. 3447 din 31 martie 2006, rezumată de M.-L. BELU MAGDO, *Sinteză de practică judiciară în materie civilă și procesual civilă. 2005-2006*, în C.J., nr. 11/2006, p. 30.

5. Calitatea de detentor precar a constructorului. Aplicarea art. 494 (accesiunea în C. civ. 1864) în acest caz.

A se vedea decizia nr. 102 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, secția I, Audiența din 4 iun. 1919, *Barbu Anghel Badea cu Lt. Marinescu și Elena Popescu*, în C.J. nr. 2/2006 (*restitutio*), p. 94.

6. Decizia Înaltei Curți de Casație și Justiție (Secțiile Unite) nr. IV din 16 ianuarie 2006 (publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 288 din 30/03/2006), pronunțată în soluționarea recursului în interesul legii cu privire la posibilitatea dobândirii prin uzucapiune a terenurilor prin posesie începută înainte de intrarea în vigoare a Legii nr. 58/1974 privind sistematizarea teritoriului și localităților urbane și rurale[1] și a Legii nr. 59/1974 privind fondul funciar[1].

[1] Publicată în Buletinul Oficial Nr. 135/1974 (în prezent abrogată).

Sub preşedinţia domnului prof. univ. dr. Nicolae Popa, preşedintele Înaltei Curţi de Casaţie şi Justiţie

Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie, constituită în Secţii Unite în conformitate cu dispoziţiile art. 25 lit. a) din Legea nr. 304/2004 privind organizarea judiciară, republicată, s-a întrunit la data de 12 decembrie 2005, în vederea examinării recursului în interesul legii declarat de procurorul general al Parchetului de pe lângă Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie, cu privire la posibilitatea dobândirii dreptului de proprietate asupra terenurilor prin uzucapiune în cazul posesiilor începute înainte de intrarea în vigoare a Legii nr. 58/1974 privind sistematizarea teritoriului şi localităţilor urbane şi rurale şi a Legii nr. 59/1974 privind fondul funciar.

Secţiile Unite au fost constituite cu respectarea dispoziţiilor art. 34 din Legea nr. 304/2004, fiind prezenţi 87 judecători din totalul de 108 în funcţie.

Procurorul general al Parchetului de pe lângă Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie a fost reprezentat de procurorul Florenţa Baltă.

Reprezentanta procurorului general al Parchetului de pe lângă Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie a susţinut recursul în interesul legii, punând concluzii pentru admiterea acestuia în sensul de a se stabili că intrarea în vigoare a prevederilor art. 30 alin. (1) din Legea nr. 58/1974 şi ale art. 44 alin. (1) din Legea nr. 59/1974 nu a întrerupt cursul prescripţiei achizitive, în privinţa terenurilor, în cazul posesiei începute anterior adoptării acestor acte normative.

În vederea deliberării, a fost amânată pronunţarea pentru data de 16 ianuarie 2006, când

SECŢIILE UNITE,

examinând recursul în interesul legii, constată următoarele:

În practica instanţelor judecătoreşti nu există un punct de vedere unitar în legătură cu posibilitatea de a dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor prin uzucapiune, în cazul posesiilor începute înainte de intrarea în vigoare a Legii nr. 58/1974 privind sistematizarea teritoriului şi localităţilor urbane şi rurale, precum şi a Legii nr. 59/1974 privind fondul funciar.

I. Astfel, unele instanţe au considerat că, prin efectele pe care le-au produs, Legile nr. 58/1974 şi nr. 59/1974 au determinat o întrerupere naturală a cursului prescripţiei achizitive pentru posesiile începute înainte de intrarea lor în vigoare, astfel că, după ce au fost abrogate prin Decretul-lege nr. 1/1989 şi, respectiv, Decretul-lege nr. 9/1989, începe să curgă un nou termen de prescripţie.

În motivarea acestui punct de vedere s-a arătat că adoptarea Legilor nr. 58/1974 şi nr. 59/1974 a determinat o întrerupere naturală a cursului prescripţiei achizitive, deoarece prin prevederile lor terenurile au fost

(1) Publicată în Buletinul Oficial Nr. 138/1974 (în prezent abrogată).

scoase din circuitul civil, astfel că nu s-a mai putut dobândi nici drept de proprietate pe calea uzucapiunii.

S-a subliniat că dispozițiile restrictive ale art. 30 alin. (1) din Legea nr. 58/1974 și ale art. 44 alin. (1) din Legea nr. 59/1974, potrivit cărora terenurile de orice fel puteau fi dobândite numai prin moștenire legală, au fost de natură să întrerupă, în momentul intrării acestor legi în vigoare, prescripțiile achizitive ce erau în curs de derulare.

S-a mai relevat că terenurile, chiar dacă nu au fost declarate în mod expres ca imprescriptibile, prin transformarea naturii sau destinației lor în sensul prevăzut în art. 1864 din Codul civil, au devenit indisponibilizate totuși, ca efect al dispozițiilor restrictive cuprinse în cele două acte normative.

S-a mai scos în evidență că atât timp cât dispozițiile art. 1864 din Codul civil se referă la situația când un lucru este scos din circuitul civil, fiind considerat de lege inalienabil, iar un bun, în măsura în care este inalienabil, devine și imprescriptibil, concluzia ce se impune este aceea că bunul respectiv este neprescriptibil pentru că altfel indisponibilizarea lui ar deveni formală.

Ca urmare, s-a concluzionat că, în cazurile în care termenele de prescripție achizitivă începuseră să curgă, dispozițiile art. 30 din Legea nr. 58/1974 și ale art. 44 din Legea nr. 59/1974 au constituit modalități de întrerupere naturală cu caracter special, în sensul prevederilor art. 1866-1867 din Codul civil, așa încât posesia exercitată în perioada în care aceste două legi erau în vigoare nu este aptă de a conduce la dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune, independent de faptul dacă termenul necesar s-a împlinit sub imperiul acestora sau după abrogarea lor.

S-a subliniat că aptitudinea posesiei de a produce efectele juridice de natura prescripției achizitive trebuie luată în considerare numai în raport cu prevederile legale în vigoare atunci când s-a exercitat, ea neputând retroactiva.

În fine, s-a mai motivat că efectele produse sub legea veche nu ar putea fi modificate după intrarea în vigoare a noilor dispoziții, fără a se încălca principiul neretroactivității legii civile noi, încât efectele întreruperii încetează numai la data abrogării Legilor nr. 58/1974 și nr. 59/1974, iar posesia devine aptă pentru uzucapiune numai pentru viitor.

II. Alte instanțe, dimpotrivă, s-au pronunțat în sensul că intrarea în vigoare a prevederilor art. 30 alin. (1) din Legea nr. 58/1974 și ale art. 44 alin. (1) din Legea nr. 59/1974 nu constituie o întrerupere naturală a cursului prescripției achizitive începută înainte de apariția acestor două acte normative.

S-a relevat, în sprijinul acestui punct de vedere, că prin cele două texte de lege terenurile nu au fost scoase din circuitul civil, ci doar a avut loc o restrângere a atribuției de dispoziție din conținutul dreptului de proprietate, ceea ce nu poate echivala cu lipsirea de efect a posesiei utile asupra terenurilor.

S-a mai motivat că imposibilitatea transmiterii terenurilor prin acte juridice între vii nu a împiedicat exercitarea posesiunii asupra acestora, cât timp cele două legi nu au determinat luarea de măsuri împotriva actelor de folosință, în nume propriu, ale beneficiarilor prezumției de neprecaritate.

Ca urmare, s-a apreciat că după abrogarea Legilor nr. 58/1974 și nr. 59/1974, fiind înlăturată interdicția dobândirii terenurilor în alt mod decât prin succesiune legală, posesorii acestora au devenit îndreptățiți să solicite instanțelor de judecată să constate că au dobândit drept de proprietate asupra acelor terenuri.

Aceste din urmă instanțe au interpretat și au aplicat corect dispozițiile legii.

În adevăr, din examinarea dispozițiilor art. 30 din Legea nr. 58/1974 și ale art. 44 din Legea nr. 59/1974 rezultă că intrarea în vigoare a acestor acte normative nu a determinat nici o modificare esențială asupra cursului posesiilor achizitive începute anterior.

Astfel, prevăzând la art. 30 alin. (1) că „dobândirea terenurilor cuprinse în perimetrul construibil al localităților urbane și rurale se poate face numai prin moștenire legală, fiind interzisă înstrăinarea sau dobândirea prin acte juridice a acestor terenuri", Legea nr. 58/1974 nu conține, în ansamblul său, nici o dispoziție referitoare la posesiile exercitate până în acel moment asupra terenurilor.

Tot astfel, nici Legea nr. 59/1974, care reglementează în mod similar dobândirea de terenuri agricole, la art. 44, nu conține vreo prevedere referitoare la posesiile exercitate asupra acelor terenuri până la data intrării ei în vigoare.

Dar lipsa posibilității de a mai fi transmise terenurile prin acte juridice nu atrage și încetarea posesiei asupra lor cât timp exercitarea acesteia nu numai că nu a fost interzisă prin nici o dispoziție a legii, dar și-a demonstrat în mod neîndoielnic utilitatea economică și socială.

Caracterul real și util al exercitării posesiei asupra terenurilor a fost confirmat de recunoașterea și protecția acordată acțiunilor posesorii în întreaga perioadă de aplicabilitate a Legilor nr. 58/1974 și nr. 59/1974.

Pe de altă parte, în raport cu dispozițiile legale aplicabile în materie, nu se poate considera că, în perioada în care s-au aflat în vigoare Legile nr. 58/1974 și nr. 59/1974, s-ar fi produs o întrerupere naturală a prescripției începute anterior asupra terenurilor ce au făcut obiectul acestor legi.

În această privință, este de observat că prin art. 1864 pct. 2 din Codul civil se prevede că este întrerupere naturală a prescripției atunci „când lucrul este declarat neprescriptibil ca urmare a unei transformări legale a naturii sau destinației sale".

Or, prin dispozițiile Legilor nr. 58/1974 și nr. 59/1974, terenurile nu au fost scoase din circuitul juridic civil, spre a li se transforma natura sau destinația legală, ci doar au fost restrânse modalitățile de transmitere și dobândire a acestora, astfel că nu se poate considera întreruptă prescripția pentru perioada în care acele legi au fost în vigoare.

De altfel, în raport cu dispozițiile art. 1844 din Codul civil, potrivit cărora „nu se poate prescrie domeniul lucrurilor care, din natura lor proprie, sau printr-o declarație a legii, nu pot fi obiecte de proprietate privată, ci sunt scoase afară din comerț", terenurile la care se referă reglementările din Legile nr. 58/1974 și nr. 59/1974 și-au păstrat apartenența la domeniul proprietății private atât timp cât nu au fost trecute în altă formă de proprietate și, mai mult, au continuat să fie susceptibile de a fi transmise și dobândite pe calea restrânsă a moștenirii legale.

Din moment ce în perioada 1974-1989, în care au fost în vigoare dispozițiile Legilor nr. 58/1974 și nr. 59/1974, terenurile nu au fost scoase din circuitul civil, ci doar s-au restrâns căile de transmitere și dobândire a lor, fără a se înlătura caracterul privat al formei de proprietate, este evident că nu a putut să aibă loc o întrerupere naturală a cursului prescripției acestora, în sensul prevederilor art. 1864 pct. 2 din Codul civil, care să poată fi invocată ca piedică la dobândirea dreptului de proprietate pe calea prescripției achizitive.

Rezultând astfel că terenurile ce au făcut obiectul reglementărilor din cuprinsul Legilor nr. 58/1974 și nr. 59/1974 și-au păstrat caracterul privat, sub aspectul dreptului de proprietate, iar posesorii lor au beneficiat atât de prezumția de neprecaritate prevăzută de art. 1854 din Codul civil, cât și de dispozițiile art. 1858 din Codul civil referitoare la prezumția de neintervertire de titlu, se impune concluzia că intervalul de timp în care aceste legi au fost în vigoare nu a întrerupt cursul prescripției începute anterior, putând fi invocat la calcularea duratei de timp necesare pentru constatarea prescripției achizitive asupra acelor terenuri.

Mai mult, față de caracterul *in rem* al întreruperii naturale a prescripției, dedus din prevederile art. 1866 coroborate cu cele ale art. 1864 pct. 2 din Codul civil, care nu se putea produce atât timp cât în cazul terenurilor ce au făcut obiectul prevederilor din Legile nr. 58/1974 și nr. 59/1974 se invocă o prescripție de durată, bazată pe o posesie efectivă și necontestată, începută anterior adoptării acestor legi și încheiată după abrogarea expresă a acestora, prin Decretele-lege nr. 1/1989 din 26 decembrie 1989 și nr. 9/1989 din 31 decembrie 1989, constatarea prescripției achizitive în astfel de cazuri devine de neînlăturat.

O astfel de soluție este în deplină concordanță și cu dispozițiile art. 36 alin. (3) din Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată, prin care s-a stabilit ca terenurile atribuite în folosință pe durata existenței construcțiilor dobândite să fie trecute în proprietatea celor ce le aveau în folosință.

Or, dacă unor deținători precari ai terenurilor pe care se aflau construcțiile dobândite în perioada în care erau în vigoare prevederile Legii nr. 58/1974 li s-a recunoscut dreptul de proprietate asupra acelor terenuri, cu atât mai mult se cuvine să li se recunoască evidenta calitate de posesori celor care au stăpânit și folosit terenurile altor persoane fizice o perioadă atât de îndelungată de timp.

În consecință, în temeiul dispozițiilor art. 25 lit. a) din Legea nr. 304/2004 privind organizarea judiciară, republicată, și ale art. 329 alin. (3) din Codul de procedură civilă, urmează a se admite recursul în interesul legii și a se stabili că, în cazul posesiilor începute înainte de adoptarea Legilor nr. 58/1974 și nr. 59/1974, prescripția achizitivă asupra terenurilor nu a fost întreruptă prin intrarea în vigoare a acestor legi, astfel că, după abrogarea lor prin Decretul-lege nr. 1/1989 și Decretul-lege nr. 9/1989, posesorii acelor terenuri pot solicita instanțelor de judecată să constate că ei au dobândit dreptul de proprietate privind acele terenuri.

PENTRU ACESTE MOTIVE

În numele legii

DECID:

Admit recursul în interesul legii declarat de procurorul general al Parchetului de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție.

Stabilesc că, în cazul posesiilor începute înainte de adoptarea Legilor nr. 58/1974 și nr. 59/1974, prescripția achizitivă asupra terenurilor nu a fost întreruptă prin intrarea în vigoare a acestor legi, astfel că, după abrogarea lor prin Decretul-lege nr. 1/1989 și Decretul-lege nr. 9/1989, posesorii acelor terenuri pot solicita instanțelor de judecată să constate că au dobândit dreptul de proprietate privind terenurile respective.

Obligatorie, potrivit art. 329 alin. (3) din Codul de procedură civilă.

Pronunțată în ședința publică din 16 ianuarie 2006.

7. Comentați decizia Înaltei Curți de Casație și Justiție (Secții Unite) nr. LXXXVI din 10 decembrie 2007 în soluționarea recursului în interesul legii promovat de Procurorul General al României cu privire la determinarea legii aplicabile uzucapiunilor începute sub imperiul Decretului-Lege nr. 115/1938 și neîmplinite până la intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1998.

ÎNALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE
- SECȚIILE UNITE -

DECIZIA Nr. LXXXVI (86)
din 10 decembrie 2007

Publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 697 din 14/10/2008

Dosar nr. 55/2007

Sub președinția domnului profesor univ. dr. Nicolae Popa, președintele Înaltei Curți de Casație și Justiție,

Secțiile Unite ale Înaltei Curți de Casație și Justiție, în conformitate cu dispozițiile art. 25 lit. a) din Legea nr. 304/2004 privind organizarea judiciară, republicată, s-au întrunit pentru a examina recursul în interesul legii, declarat de procurorul general al Parchetului de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție, cu privire la dispozițiile legale aplicabile în cazul

acțiunilor care au ca obiect constatarea dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune în teritoriile în care s-au aplicat prevederile Decretului-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare, în materia prescripțiilor achizitive împlinite după intrarea în vigoare a Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996.

Secțiile Unite au fost constituite cu respectarea dispozițiilor art. 34 din Legea nr. 304/2004, republicată, fiind prezenți 88 de judecători din totalul de 115 aflați în funcție.

Procurorul general al Parchetului de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție a fost reprezentat de procurorul Antoaneta Florea.

Reprezentanta procurorului general al Parchetului de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție a susținut recursul în interesul legii, solicitând admiterea acestuia și să se decidă în sensul că, în cazul prescripțiilor achizitive începute sub imperiul Decretului-lege nr. 115/1938 și împlinite după intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996, acțiunile în uzucapiune în regim de carte funciară sunt guvernate de dispozițiile legii vechi, respectiv ale Decretului-lege nr. 115/1938.

SECȚIILE UNITE,

deliberând asupra recursului în interesul legii, constată următoarele:

În practica instanțelor judecătorești nu există un punct de vedere unitar cu privire la dispozițiile legale aplicabile în cazul acțiunilor având ca obiect constatarea dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune în teritoriile în care s-au aplicat prevederile Decretului-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare, dacă prescripțiile achizitive s-au împlinit după intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996.

Astfel, unele instanțe au considerat că după intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996 sistemele de publicitate anterioare și-au încetat aplicabilitatea, fiind înlocuite de un nou și unic sistem cu trăsături distincte, care nu mai consacră cazurile speciale de dobândire a proprietății prin uzucapiune înscrise în art. 27-28 din Decretul-lege nr. 115/1938.

Ca urmare, făcându-se referire la dispozițiile Legii nr. 7/1996, s-a considerat că toate acțiunile în uzucapiune înregistrate după intrarea în vigoare a acestei legi pot fi soluționate numai pe baza dispozițiilor Codului civil, indiferent de momentul începerii ori împlinirii termenului de prescripție achizitivă.

Alte instanțe, dimpotrivă, s-au pronunțat în sensul că până la finalizarea lucrărilor cadastrale și a registrului de publicitate imobiliară pe teritoriul fiecărui județ, în regiunile de carte funciară supuse sistemului reglementat de Decretul-lege nr. 115/1938, vor fi aplicate în continuare dispozițiile acestui decret-lege.

Ca urmare, fiind sesizate după intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996 cu acțiuni având ca obiect constatarea dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune, aceste instanțe și-au întemeiat soluțiile pe dispozițiile art. 27-28 din Decretul-lege nr. 115/1938.

În motivarea acestui punct de vedere s-a relevat că posesia exercitată sub imperiul acestui act normativ poate produce exclusiv efectele recunoscute de la data începerii sale, indiferent de momentul împlinirii termenului, întrucât persoanele care tind să uzucapeze îşi supun acţiunile reglementărilor în vigoare la acel moment, neputând să prevadă eventualele modificări legislative ce vor surveni până la împlinirea termenului de prescripţie achizitivă.

Aceste din urmă instanţe au interpretat şi au aplicat corect dispoziţiile legii.

În dreptul civil român, regimul dobândirii drepturilor reale prin uzucapiune asupra unui imobil a fost reglementat în două categorii de norme:

Astfel, o primă categorie de reglementări se regăseşte în cartea a III-a din titlul XX al Codului civil, care se completează cu unele prevederi ale Decretului nr. 167/1958 privitor la prescripţia extinctivă, aceste norme fiind aplicabile numai în regiunile în care a funcţionat sistemul de publicitate imobiliară bazat pe registrele de transcripţiuni şi inscripţiuni.

Pe de altă parte, în regiunile supuse regimului de publicitate imobiliară prin vechile cărţi funciare, uzucapiunea a operat în condiţiile prevăzute în art. 27 şi 28 din Decretul-lege nr. 115/1938.

În acest sens, prin art. 27 din Decretul-lege nr. 115/1938 s-a prevăzut că "În cazul când s-au înscris fără cauză legitimă drepturi reale, care pot fi dobândite în temeiul uzucapiunii, ele vor rămâne valabil dobândite, dacă titularul dreptului le-a posedat cu bună-credinţă, potrivit legii, timp de 10 ani", iar prin art. 28 din acelaşi decret s-a mai prevăzut că dacă "cel ce a posedat un bun nemişcător în condiţiile legii, timp de 20 de ani, după moartea proprietarului înscris în cartea funciară, va putea cere înscrierea dreptului uzucapat" şi că "de asemenea, va putea cere înscrierea dreptului său cel ce a posedat un bun nemişcător în condiţiile legii, timp de 20 de ani socotiţi de la înscrierea în cartea funciară a declaraţiunii de renunţare la proprietate".

Or, în cadrul Legii nr. 7/1996 privind cadastrul şi publicitatea imobiliară s-a reglementat un singur sistem de publicitate imobiliară, la nivelul întregii ţări, respectiv cel al cărţii funciare, iar în ce priveşte uzucapiunea nu mai sunt consacrate cazurile speciale prevăzute de Decretul-lege nr. 115/1938, fiind aplicabilă uzucapiunea de drept comun, astfel cum este reglementată în Codul civil.

Ca urmare, în absenţa unor dispoziţii cu caracter tranzitoriu, care să stabilească raportul dintre legea veche (normele cuprinse în art. 27 şi 28 din Decretul-lege nr. 115/1938) şi legea nouă (prevederile Codului civil referitoare la uzucapiune), trebuie să se recurgă la interpretarea sistematică a dispoziţiilor art. 69 alin. (2) şi (3) cu referire la art. 56 alin. (1) şi art. 58 alin. (1) din Legea nr. 7/1996, republicată.

Sub acest aspect este de reţinut că prin art. 69 alin. (2) din Legea nr. 7/1996, republicată, s-a prevăzut că numai la finalizarea lucrărilor cadastrale şi a registrelor de publicitate imobiliară pentru întreg teritoriul

administrativ al unui județ își încetează aplicabilitatea Decretul-lege nr. 115/1938, iar în conformitate cu dispoziția alin. (3) al aceluiași articol, doar ca urmare a definitivării cadastrului la nivelul întregii țări intervine și abrogarea acestui decret.

Din această dispoziție a Legii nr. 7/1996, prin care s-a reglementat regimul general al cadastrului și al publicității imobiliare, rezultă astfel neîndoielnica voință a legiuitorului de a institui o aplicare treptată a noii legi, cu consecința incidenței, în continuare, a vechilor dispoziții ale Decretului-lege nr. 115/1938 în regimul de carte funciară.

Mai este de observat că prin art. 60 din Legea nr. 7/1996, în conținutul ce l-a avut la data intrării în vigoare, se prevedea că "acțiunile introduse în temeiul art. 22, 23, 27, 28 și 38-40 din Decretul-lege nr. 115/1938 aflate în curs de judecată la data intrării în vigoare a prezentei legi, se vor soluționa potrivit dispozițiilor legale sus-menționate", iar "hotărârile judecătorești definitive, prin care s-au admis aceste acțiuni, vor fi înscrise în cartea funciară".

Tot astfel, în actuala reglementare, ca urmare a modificării ce i s-a adus prin titlul XII din Legea nr. 247/2005, art. 58 alin. (1) din Legea nr. 7/1996, republicată, prevede că "în regiunile de carte funciară supuse Decretului-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare sau, după caz, Legii nr. 242/1947 pentru transformarea cărților funciare provizorii din Vechiul Regat în cărți de publicitate funciară, înscrierile privitoare la imobile, cuprinse în cărțile funciare sau, după caz, în cărțile de publicitate funciară, vor continua să fie făcute în aceste cărți, cu respectarea și în condițiile dispozițiilor prezentei legi".

Așa fiind, în raport cu conținutul ce s-a dat succesiv articolului susmenționat, se impune să se considere că numai înscrierile ulterioare intrării în vigoare a Legii nr. 7/1996 vor trebui făcute cu respectarea prevederilor acestei legi.

O atare interpretare este conformă și soluțiilor care au fost consacrate expres în dispozițiile tranzitorii cuprinse în diferite acte normative care au reglementat prescripția achizitivă de-a lungul timpului în diverse zone ale țării, precum și cu principiile generale privind aplicarea legii civile în timp.

În acest sens, făcându-se referire la Transilvania, prin art. 31 din Decretul-lege nr. 389/1943 s-a precizat că "prescripțiunile începute înaintea punerii în aplicare a acestei legi sunt cârmuite în ce privește natura, durata și efectele lor de dispozițiile legii sub care au început."

Tot în acest sens, prin art. 72 alin. (2) din Legea nr. 7/1996, astfel cum a fost modificată prin Legea nr. 247/2005, s-a prevăzut că dispozițiile Decretului-lege nr. 115/1938 își încetează aplicabilitatea la data finalizării lucrărilor de cadastru general și a registrelor de publicitate imobiliară pe întreg teritoriul unei unități administrativ-teritoriale.

De aceea, se impune să se rețină că, în timp, legea veche (Decretul-lege nr. 115/1938) ultraactivează în întregul ei, acțiunea sa neputând înceta decât în momentul fixat de legiuitor.

Rezultă, deci, că pentru posesia imobilelor situate în regimul de carte funciară, începute sub imperiul Decretului-lege nr. 115/1938, acțiunea în constatarea dreptului de proprietate prin uzucapiune este reglementată de prevederile acestui decret chiar și după data intrării în vigoare a Legii nr. 7/1996.

În consecință, în temeiul dispozițiilor art. 25 lit. a) din Legea nr. 304/2004 privind organizarea judiciară, republicată, precum și ale art. 329 alin. 3 din Codul de procedură civilă, urmează a se admite recursul în interesul legii și a se stabili că, în cazul prescripțiilor achizitive începute sub imperiul Decretului-lege nr. 115/1938 și împlinite după intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996, acțiunile în constatarea dreptului de proprietate prin uzucapiune în regim de carte funciară sunt guvernate de dispozițiile legii vechi, respectiv ale Decretului-lege nr. 115/1938.

PENTRU ACESTE MOTIVE

În numele legii

DECID:

Admit recursul în interesul legii declarat de procurorul general al Parchetului de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție.

Stabilesc că, în situația prescripțiilor achizitive începute sub imperiul Decretului-lege nr. 115/1938 și împlinite după intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996, acțiunile în constatarea dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune în regim de carte funciară sunt guvernate de dispozițiile legii vechi, respectiv ale Decretului-lege nr. 115/1938.

Obligatorie, potrivit art. 329 alin. 3 din Codul de procedură civilă.

Pronunțată în ședință publică, astăzi, 10 decembrie 2007.

8. La 26.03.2008, reclamanții J.K. și J.S. formulează o cerere de chemare în judecată prin care solicită instanței să constate că părinții lor, J.M. și J.F. au dobândit, în 1975, prin uzucapiunea de 30 de ani reglementată de Codul civil român, proprietatea asupra unui teren în prezent aflat în posesia Municipiului Cluj-Napoca. În acest sens, reclamanții doresc să probeze că antecesorii lor stăpâneau pentru sine terenul în cauză la începutul anului 1945 și că tot ei îl aveau în posesie și la 4.11.1975, când s-a emis decizia nr. 478 a Consiliului Popular al Județului Cluj, prin care, în baza Decretului nr. 223/1974, terenul a fost trecut prin naționalizare în proprietatea Statului Român, ajungând ulterior la municipiul Cluj-Napoca.

Pentru a-și justifica interesul acțiunii, reclamanții arată că au solicitat Statului Român, prin organele administrative competente, în calitate de moștenitori ai lui J.M. și J.F., acordarea de măsuri reparatorii în baza legislației speciale de restituire a imobilelor preluate abuziv în timpul regimului comunist. Acțiunea în constatarea uzucapiunii au promovat-o pentru a dovedi calitatea de proprietari

a părinților lor la data naționalizării, având în vedere că în cartea funciară a imobilului era trecută o altă persoană care însă nu a folosit niciodată imobilul iar actele administrative în baza cărora s-a făcut naționalizarea nu precizează persoana de la care s-a preluat terenul.

a) Municipiul Cluj-Napoca formulează întâmpinare prin care invocă excepția prescripției extinctive a acțiunii, pe care o argumentează astfel:

„Potrivit art. 1890 C. civ. 1864, *toate acțiunile atât reale, cât și personale, pe care legea nu le-a declarat neprescriptibile și pentru care n-a defipt un termen de prescripție, se vor prescrie prin 30 de ani, fără ca cel care invocă această prescripție să fie obligat a produce vreun titlu și fără să i se poată opune reaua-credință.*

Acțiunea reclamanților este una reală imobiliară, prin care în principal solicită constatarea dobândirii dreptului de proprietate asupra imobilului de către autorii săi, prin uzucapiune. Ca petite accesorii, mai solicită să constatați preluarea abuzivă a imobilului și calitatea lor de moștenitori, implicit de persoane îndreptățite la despăgubiri în baza legilor speciale de reparație.

În aceste condiții, susținem că reclamantul putea formula acțiunea în constatarea uzucapiunii doar până în anul 2005, când s-au împlinit cei 30 de ani, cererea sa nefiind declarată de legiuitor imprescriptibilă."

Sunteți avocatul reclamanților. Redactați note de ședință prin care să răspundeți argumentelor pârâtului aduse în susținerea excepției. Care va fi soluția instanței cu privire la această excepție?

b) Sunteți judecător. Verificați, studiind succesiunea legilor în materie de uzucapiune, corectitudinea temeiului juridic invocat de reclamanți în susținerea acțiunii lor.

9. a) Joncțiunea posesiei uzucapantului cu aceea a autorului său presupune ca autorul, la fel ca și cel care invocă uzucapiunea, să nu fie titular al dreptului de proprietate, deoarece, în cazul în care autorul este titularul dreptului de proprietate, el nu are nevoie să înceapă o posesie aptă pentru dobândirea aceluiași drept prin uzucapiune.

b) Pentru a constitui just titlu, actul de vânzare-cumpărare încheiat trebuie să provină de la neproprietari, și nu de la adevărații proprietari, întrucât în acest caz ar fi suficient să producă, prin el

însuşi, efectul dobândirii proprietăţii, fără a fi necesară o posesie îndelungată.

A se vedea C.A. Cluj, s. civ., decizia nr. 1838 din 12 septembrie 2001, publicată în rezumat în A. RUSU, *Publicitate imobiliară. Cărţile funciare. Practică judiciară*, Ed. Hamangiu, Bucureşti, 2006, §91, p. 265.

10. Uzucapiunea de 10-20 de ani priveşte bunul, şi nu justul-titlu. Dacă titlul nu corespunde exact bunului posedat, acesta nu poate face obiectul uzucapiunii scurte. Faptul că diferenţa este foarte mică nu are importanţă. De asemenea, nu se poate susţine nici dobândirea bunului prin uzucapiune scurtă în limitele suprafeţei cuprinse în titlu.

Faptul că în titlu se face referire la 3006 mp, în vreme ce posesia, de care se prevalează cel care vrea să beneficieze de uzucapiune, se întinde pe 3014 mp împiedică aplicarea uzucapiunii de scurtă durată.

A se vedea Cass., s. a 3-a civ., decizia nr. 05-21.249 din 13 decembrie 2006, cu *notă* de H. PÉRINET-MARQUET, în J.C.P. La Semaine Juridique, G, nr. 10/7martie 2007, I. Doctr. Chron., 117, *Droit des biens*, §7, p. 26.

Cum apreciaţi soluţia propusă de instanţele franceze?

11. Familia X a posedat un teren vreme de 30 de ani, după care nu l-a mai utilizat 35 de ani. Ulterior, un succesor ai foştilor posesori a reintrat în stăpânirea bunului. Adevăraţii proprietari l-au acţionat în judecată, cerând recunoaşterea dreptului lor de proprietate şi predarea bunului.

În apărare, pârâtul invocă dobândirea prin uzucapiune de către antecesorii săi, susţinând că dreptul astfel dobândit este perpetuu, prin urmare nu s-a pierdut prin neuz în intervalul de 35 de ani, când nu a fost folosit. Instanţa respinge acţiunea reclamanţilor.

A se vedea Cass., s. a 3-a civ., decizia din 9 iulie 2003, cu *notă* de H. PÉRINET-MARQUET, în J.C.P. La Semaine Juridique, G, nr. 14/31 martie 2004, I. Doctr. Chron. 125, *Droit des biens*, §4, p. 613.

IV. Bibliografie specială

D. CHIRICĂ, *Natura juridică şi valorificarea drepturilor constructorului pe terenul unui terţ*, în R.R.D. nr. 5/1987, p. 7;

M. BOCŞAN, *Consideraţii asupra câtorva aspecte ale aplicării art. 494 C. civ.*, în S.U.B.B. nr. 1-2/1995, p. 177;

V. STOICA, *Sensurile şi tipologia accesiunii*, Dreptul nr. 10/2005, p. 46;

V. STOICA, *Accesiunea imobiliară artificială (I)*, Dreptul nr. 1/2006, p. 34;

V. STOICA, *Accesiunea imobiliară artificială (II)*, Dreptul nr. 2/2006, p. 39;

I. SFERDIAN, *Discuţii referitoare la potestativitate în accesiunea imobiliară artificială*, Dreptul nr. 12/2006, p. 33;

C. BÎRSAN, *Efectele juridice ale bunei-credinţe în materie de accesiune imobiliară artificială*, AUB, Şt. Jur., nr. 2/1970, p. 114;

A. PENA, *Accesiunea imobiliară şi uzucapiunea. Culegere de practică judiciară*, ed. a II-a, Ed. All Beck, Bucureşti, 2004;

T. LAMARCHE, *L'accession différée: une nouvelle approche des grandes classifications*, RTDciv.2006, p. 1;

V. STOICA, *Accesiunea imobiliară naturală*, în C.J. nr. 11/2005, p. 58;

E. ROŞIORU, *Uzucapiunea în dreptul civil român*, Ed. Sfera juridică Cluj-Napoca, Ed. Hamangiu, Bucureşti, 2008;

A. BOAR, *Uzucapiunea. Prescripţia, posesia şi publicitatea drepturilor*, Ed. Lumina Lex, Bucureşti, 1999;

V. STOICA, *Uzucapiunea tabulară şi uzucapiunea extratabulară*, în Dreptul nr. 6/2006, p. 9;

V. STOICA, *Dreptul de opţiune cu privire la uzucapiune*, în Dreptul nr. 4/2006, p. 47;

V. STOICA, *Joncţiunea posesiilor*, în C.J. nr. 1/2006, p. 55;

D. GHERASIM, *Buna-credinţă în raporturile juridice civile*, Ed. Academiei R.S.R., Bucureşti, 1986;

A. PENA, *Accesiunea imobiliară şi uzucapiunea. Culegere de practică judiciară*, ed. a II-a, Ed. All Beck, Bucureşti, 2004;

F. ZÉNATI, ST. FOURNIER, *Essai d'une théorie unitaire de la prescription*, RTDciv.1996, p. 339;

T. DÂRJAN, *Aplicarea legii în spaţiu şi timp cu privire la uzucapiune*, în C.J. nr. 10/2007, p. 72;

M. NICOLAE, *Uzucapiunea în sistemul noilor cărţi funciare*, în S.U.B.B. nr. 1/2003, p. 56;

D.C. TUDURACHE, *Efectele intrării în vigoare a Legii cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996 asupra uzucapiunii de 10 până la 20 de ani*, în S.U.B.B. nr. 1/2003, p. 69;

J.-P. MARGUÉNAUD, P. RÉMY-CORLAY, *L'usucapion sauvée des eaux, notă* la decizia CEDO, Marea Cameră, 30 august 2007, J.A. Pye (Oxford) Ltd şi J.A. Pye (Oxford) Land Ltd c/ Regatul Marii Britanii, în RTDciv.2007, p. 727.

BCU IAŞI CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Capitolul 10
Apărarea dreptului de proprietate şi a dezmembrămintelor sale

Apărarea nemijlocită: ***Acţiunea în revendicare***
Acţiunea negatorie. ***Acţiunile confesorii***
Apărarea indirectă: ***Acţiunile posesorii***
Acţiunea în prestaţie tabulară. ***Acţiunea în rang.***
Acţiunea în rectificarea înscrierilor ***de carte funciară***

I. Legislaţie relevantă. Comentarii de text

NCC

1. Acţiunea în revendicare

art. 563 alin. (1) (acţiunea în revendicare – acţiunea prin care reclamantul urmăreşte redobândirea posesiei, întemeindu-şi pretenţiile pe proba dreptului său de proprietate; *notă*: despăgubirile pentru prejudiciile cauzate prin tulburare sau deposedare vor fi pretinse de posesor printr-un capăt de cerere distinct, întemeiat în drept pe răspunderea civilă delictuală);

art. 563 alin. (2) (imprescriptibilitatea de principiu a acţiunii în revendicare);

art. 563 alin. (4) (extinderea autorităţii de lucru judecat a hotărârii de admitere a acţiunii în revendicare şi faţă de avânzii-cauză ai pârâtului);

art. 563 alin. (4) şi art. 910 alin. (1), (2) (*corelare*);

art. 565 (proba proprietăţii imobiliare ca drept tabular făcută prin intermediul extrasului de carte funciară);

art. 565 şi art. 900 (*corelare*: al doilea text instituie prezumţia relativă a existenţei/inexistenţei dreptului tabular în patrimoniul posesorului tabular, întemeiată tocmai pe posesia tabulară; *notă*: proba contrară poate fi făcută doar în condiţiile limitative stabilite de art. 900 alin. (3));

*

art. 565 şi art. 919 alin. (3) (*corelare*: (i) posesia efectivă asupra bunului întemeiază prezumţia de proprietate pentru imobilele în cazul cărora nu a fost deschisă o carte funciară;

(ii) posesia efectivă asupra bunului prezumă proprietatea în cazul bunurilor mobile corporale);

art. 566 alin. (1) (*notă*: (i) acțiunea în revendicare a unui bun e admisibilă doar dacă acesta există în materialitatea lui; (ii) dacă bunul a pierit anterior din culpa posesorului, se va introduce eventual o acțiune întemeiată pe răspunderea civilă delictuală; (iii) dacă bunul a fost înstrăinat anterior unui terț: a) acțiunea în revendicare va fi introdusă împotriva acestuia; b) iar dacă nu mai poate opune dreptul său terțului dobânditor (e.g. art. 937), reclamantul va apela la acțiunea în răspunderea civilă/îmbogățirea fără justă cauză etc. împotriva înstrăinătorului; (iii) dacă substanța bunului a fost consumată, se vor revendica productele eventual obținute, deoarece fructele și productele se cuvin proprietarului bunului inițial (art. 550 alin. (1));

art. 566 alin. (2) și art. 948 alin. (5) (*corelare*: art. 566 alin. (2) se referă la toate fructele pe care bunul le-a produs, indiferent că ele au fost percepute sau nu de către posesorul de rea-credință și indiferent că ele erau produse de bun în starea în care se găsea inițial sau ele au rezultat doar ca urmare a actelor materiale, respectiv juridice realizate de către posesorul de rea-credință, în cazul fructelor nepercepute, contravaloarea acestora trebuie restituită doar în condițiile art. 948 alin. (5) *Trimitere.* A se vedea Cap.. 8; în ipoteza unui litigiu, restituirea se va dispune de către instanță doar la cererea reclamantului, și nu din oficiu; *notă*: art. 566 alin. (2) face referire și la *detentorul precar*: este vorba despre detentorul care a cules fructele fără a avea vreun drept în acest sens și fiind conștient de aceasta);

art. 566 alin. (3) (restituirea integrală – la cerere – a cheltuielilor necesare făcute de posesor cu bunul: cheltuieli indispensabile pentru conservarea respectivului bun; *discuție*: relevanța bunei sau a relei-credințe a posesorului, chiar dacă textul legal nu distinge);

art. 566 alin. (4) (restituirea – la cerere – în limita sporului de valoare adus bunului, a cheltuielilor utile făcute de posesor: cheltuieli care au asigurat o sporire a valorii și/sau a utilității economice a bunului; *discuție*: relevanța bunei sau a relei-credințe a posesorului, chiar dacă textul legal nu distinge);

art. 566 alin. (5) și art. 550 alin. (4) (posesorul căruia i se pretinde de către proprietar să restituie fructele și/sau productele are dreptul să pretindă, la rândul său, restituirea cheltuielilor necesare pentru producerea/perceperea fructelor, respectiv a productelor);

art. 566 alin. (6) şi art. 550 alin. (5) (dreptul de retenţie al posesorului asupra fructelor şi productelor pentru a garanta obligaţia impusă proprietarului de art. 566 alin. (5));

art. 566 alin. (6), (7) şi art. 2496 alin. (1) (*corelare*);

*

art. 566 (6) şi art. 2339 (1), lit. b) (*corelare*);

art. 566 alin. (7) (*notă*: (i) dreptul de retenţie instituit de art. 566 (6) nu poate fi niciodată exercitat asupra însuşi bunului revendicat, ci doar asupra fructelor şi productelor; (ii) dreptul de retenţie nu poate fi exercitat nici măcar asupra fructelor şi productelor atunci când: posesia bunului revendicat a fost dobândită prin violenţă sau fraudă (mai mult decât simpla rea-credinţă!), respectiv fructele şi productele sunt bunuri perisabile sau a căror valoare scade semnificativ într-o perioadă scurtă de timp);

art. 566 alin. (8) (cheltuielile voluptuare nu se restituie de către proprietar);

art. 566 alin. (3), (4), (8) şi art. 581-585 (*corelare*).

2. Acţiunea negatorie

art. 564 alin. (1) (acţiunea proprietarului tulburat în exerciţiul dreptului său împotriva pârâtului, care exercită în fapt un drept real – dezmembrământ asupra imobilului reclamantului, fără acordul acestuia; *notă*: (i) acţiunea negatorie se deosebeşte de acţiunea în revendicare (şi) prin aceea că reclamantul a fost doar tulburat în posesie, nu deposedat; (ii) proba dreptului de proprietate e singura cerută reclamantului: *proprietatea fiind prezumată liberă de sarcini, îi va reveni pârâtului îndatorirea de a proba că are dreptul pe care îl neagă reclamantul*);

art. 564 alin. (2) (imprescriptibilitatea acţiunii negatorii).

3. Acţiunile confesorii

art. 696 (actiunea confesorie de superficie – acţiune petitorie imobiliară şi imprescriptibilă extinctiv; *notă*: poate fi introdusă şi împotriva proprietarului terenului, spre deosebire de o eventuală acţiune posesorie exercitată de titularul dreptului de superficie (art. 950 alin. (2));

art. 705 şi art. 696 alin. (1) (*corelare*: actiunea confesorie de uzufruct; *notă*: (i) poate fi introdusă şi împotriva proprietarului bunului, spre deosebire de o eventuală acţiune posesorie exercitată de titularul dreptului de uzufruct (ar. 950 alin. (2)); (ii) este prescripti-

bilă extinctiv în termen de 10 ani (art. 2518, pct. 1); *discuție*: având în vedere art. 2500 alin. (1) și art. 2501 (1) ce acțiune va stinge prescripția în materia drepturilor reale: acțiunea în asigurarea opozabilității? În al doilea rând, prescripția determinată de curgerea termenului început în momentul încălcării de către un terț a dreptului real va produce efecte și în raport cu restul terților? Va fi, așadar, vorba despre o prescripție „*erga omnes*" și de un titular al dreptului real care nu mai poate proteja în instanță opozabilitatea dreptului său?)[1];

art. 754 și art. 705 (*corelare*: acțiunea confesorie de uz, respectiv de abitație);

art. 757 și art. 696 alin. (1) (*corelare*: acțiunea confesorie de servitute) *Trimitere.* A se vedea comentariul art. 705.

4. Acțiunile posesorii

art. 949-952 *Trimitere.* A se vedea Cap. 3.

5. Acțiunea în prestație tabulară

art. 896 alin. (1) (prima variantă a acțiunii în prestație tabulară: acțiunea introdusă de „dobânditorul" cu titlu particular al unui drept real imobiliar împotriva autorului său, care refuză să își exercite voluntar obligațiile necesare pentru intabularea în cartea funciară a dreptului reclamantului (e.g. vânzătorul unui teren nu figurează în cartea funciară ca proprietar și refuză să îi pună cumpărătorului la dispoziție titlul său (al vânzătorului) de dobândire: neputând înscrie dreptul vânzătorului, cumpărătorul nu poate intabula nici propriul drept, datorită principiului relativității înscrierilor în cartea funciară (art. 893)); *discuție*: poate fi introdusă acțiunea în prestație tabulară și în ipoteza în care titularul dreptului real imobiliar care urmează a fi radiat nu își îndeplinește obligațiile amintite sau refuză să consimtă la radiere (art. 885 alin. (2), având în vedere art. 908 alin. (3), corelat cu art. 908 alin. (1), pct. 4; *notă*: (i) acțiunea în prestație tabulară nu se confundă cu acțiunea în revendicare: prin acțiunea în prestație tabulară reclamantul acționează ca creditor, nu ca proprietar; reclamantul valorifică un drept de creanță, nicidecum dreptul de proprietate sau un alt drept real –

[1] O astfel de discuție nu poate interveni în sfera drepturilor de creanță, unde prescripția extinctivă stinge exclusiv acțiunea împotriva debitorului: o atare acțiune nu există în cazul drepturilor reale, tocmai pentru că acestea se exercită nemijlocit, de către titularul lor.

dreptul real urmând a fi dobândit abia în urma intabulării dispuse prin hotărârea instanței; (ii) acțiunea în prestație tabulară nu se confundă cu acțiunea în executarea silită a unei promisiuni de vânzare (sau alt contract având ca obiect transferul de proprietate): acțiunea în prestație tabulară poate fi introdusă în temeiul unui contract referitor la transferul dreptului real, nicidecum în temeiul unei simple promisiuni; (iii) tocmai pentru că este o acțiune personală și nu petitorie, acțiunea în prestație tabulară este întotdeauna prescriptibilă în termenul general de 3 ani);

art. 896 alin. (1), art. 1483 alin. (2) și art. 2524 alin. (1) (*corelare*);

art. 896 alin. (2) și art. 902 alin. (2), pct. 18 (dacă acțiunea în prestație tabulară este notată în cartea funciară, orice dobânditori posteriori de la autorul împotriva căruia a fost notată acțiunea sunt în cunoștință de cauză și achiziționează dreptul real pe riscul propriu: hotărârea pronunțată în soluționarea acțiunii în prestație tabulară va produce efecte și față de ei; dacă acțiunea e admisă, aceștia își vor pierde dreptul în favoarea reclamantului);

art. 896 și art. 902 alin. (1) (*corelare*: aplicabilitatea acțiunii în prestație tabulară în ipoteza conflictului de drepturi supuse *notării*);

art. 897 alin. (1) (cea de a doua variantă a acțiunii în prestație tabulară: acțiunea introdusă de „dobânditorul" cu titlu particular al unui drept real imobiliar împotriva terțului care – cu rea-credință – a încheiat ulterior un act având ca obiect transferul aceluiași drept real și și-a intabulat mai întâi dreptul; *notă*: a) condițiile pentru admisibilitatea acțiunii sunt: (i) reclamantul să fie beneficiarul unui act având ca obiect transferul/constituirea dreptului real imobiliar; (ii) reclamantul și pârâtul să aibă titluri provenite de la un autor comun); (iii) titlul (actul) reclamantului să fie anterior celui deținut de pârât; (iv) pârâtul să fie de rea-credință (să fi cunoscut, la momentul la care a contractat, existența titlului anterior al reclamantului: informarea s-a realizat altfel decât prin cercetarea registrului de publicitate, deoarece, prin ipoteză, reclamantul nu a reușit înscrierea dreptului său anterior pârâtului); b) efectul admiterii acțiunii în prestație tabulară va consta tot în dispoziția instanței ca dreptul real al reclamantului să fie intabulat, însă nu în contra autorului de la care provine titlul său, ci în contra terțului pârât);

art. 897 alin. (2) (şi în această variantă, acţiunea în prestaţie tabulară rămâne o acţiune personală, prescriptibilă în termenul de 3 ani, care curge din momentul înscrierii dreptului terţului pârât);

art. 897 şi art. 902 alin. (1) (*corelare*: aplicabilitatea acţiunii în prestaţie tabulară în ipoteza conflictului de drepturi supuse *notării*).

6. Acţiunea în rang

art. 892 alin. (1) şi art. 897 alin. (1) (*corelare*: (i) *ipoteza* în care e utilizată acţiunea şi *condiţiile* acesteia sunt în mare măsură identice cu cele ale acţiunii în prestaţie tabulară reglementată de art. 897 alin. (1); condiţia suplimentară constă în aceea ca *înscrierea dreptului în folosul reclamantului să fi fost împiedicată de terţul dobânditor prin violenţă sau viclenie*; (ii) *efectele* diferă faţă de cele ale acţiunii în prestaţie tabulară: dreptul pârâtului va fi radiat şi în locul său va fi intabulat dreptul reclamantului (dacă cele două drepturi nu ar putea coexista: e.g. două drepturi de proprietate) sau dreptul reclamantului va fi intabulat cu rang preferat faţă de dreptul pârâtului (dacă cele două drepturi pot coexista: e.g. două ipoteci));

art. 892 alin. (2) (simpla cunoaştere a anteriorităţii actului reclamantului de către pârât nu e suficientă nici atunci când violenţa sau viclenia a provenit de la o altă persoană: e necesar ca aceste manopere să fi fost cunoscute sau să fi putut fi cunoscute de pârât atunci când a încheiat propriul contract);

art. 892 alin. (3) (acţiunea în rang este o acţiune personală, prescriptibilă în termenul de 3 ani, care curge din momentul înscrierii dreptului terţului pârât);

art. 892 şi art. 902 alin. (1) (*corelare*: aplicabilitatea acţiunii în rang în ipoteza conflictului de drepturi supuse *notării*).

7. Acţiunea în rectificarea înscrierilor de carte funciară

art. 907 alin. (1) (*notă*: (i) acţiunea în rectificare vizează exclusiv *situaţia juridică* a imobilului – proprietate, dezmembrăminte, sarcini reale – aşa cum figurează aceasta în cartea funciară; rectificarea nu se referă niciodată la situaţia de fapt (e.g. suprafaţă) a imobilului reflectată în cartea funciară; corectarea altor elemente se poate face prin procedura îndreptării erorilor materiale (art. 913), respectiv prin procedura modificării descrierii imobilului (art. 914); (ii) *acţiunea în rectificare este o acţiune personală* şi nu se confundă cu acţiunea în revendicare: prin ipoteză, reclamantul în acţiunea

în rectificare nu exercită această acțiune în calitate de proprietar, deoarece calitatea respectivă o are pârâtul, acesta fiind posesor tabular (art. 885); (iii) acțiunea în revendicare în materie imobiliară e posibilă dacă reclamantul însuși e posesor tabular sau dacă, deși nu e posesor tabular, a dobândit proprietatea printr-unul din modurile care nu sunt condiționate de intabularea în cartea funciară (art. 887)); **art. 907 alin. (2)** (rectificarea presupune *radierea, îndreptarea* sau *corectarea* înscrierilor inexacte cu privire la drepturi reale sau personale);

art. 907 alin. (3) (a) rectificarea necontencioasă, în temeiul acordului exprimat într-un act unilateral al titularului înscrierii care urmează a fi rectificată; b) rectificarea întemeiată pe hotărârea judecătorească pronunțată într-o procedură contencioasă; *notă*: *acțiunea în rectificare însoțește de regulă o acțiune de fond, care critică o cauză de ineficacitate a titlului în temeiul căruia s-a efectuat înscrierea a cărei rectificare se dorește* (e.g. A îi vinde lui B un teren, iar cel de-al doilea își intabulează dreptul de proprietate; ulterior, datorită neachitării prețului, A introduce o acțiune în rezoluțiunea contractului (acțiunea de fond), însoțită de o acțiune în rectificarea înscrierii efectuate în folosul lui B (radierea dreptului acestuia); *acțiunea de fond va viza întotdeauna titlul dobânditorului nemijlocit de la reclamant, chiar dacă rectificarea vizează înscrierea în folosul unui subdobânditor*);

art. 907 alin. (3) și art. 885 alin. (2), fraza finală, respectiv **art. 912** (*corelare*: ultimele două texte legale prezintă ipoteze în care acțiunea în rectificare nu e necesară, deoarece îndreptarea înscrierii respective se face independent de acordul titularului înscrierii);

art. 908 alin. (1) (ipotezele limitativ enumerate de lege în care e posibilă rectificarea *intabulării*, respectiv a *înscrierii provizorii*);

art. 908 alin. (1), pct. 3 și art. 912 (*corelare*);

art. 908 alin. (2) și art. 907 alin. (3) (*corelare*);

art. 908 alin. (3) și art. 885 alin. (2) (*corelare*: atunci când, din varii motive, se impune rectificarea cărții funciare, titularul tabular este obligat să consimtă la radierea dreptului și să pună la dispoziția celui interesat înscrisurile necesare; *notă*: situația e asemănătoare cu cea vizată de art. 896 alin. (1); *discuție*: poate fi introdusă acțiunea în prestație tabulară și în ipoteza în care titularul dreptului real imobiliar care urmează a fi radiat nu își îndeplinește obligațiile

amintite sau refuză să consimtă la radiere, având în vedere art. 908 alin. (3) şi art. 908 (1), pct. 4);
art. 908 alin. (4) (acţiunea în rectificare: (i) persoanele împotriva cărora poate fi îndreptată; (ii) condiţii limitative pentru rectificarea împotriva subdobânditorului de bună-credinţă şi cu titlu oneros; (iii) *condiţionarea admiterii acţiunii în rectificare de admiterea acţiunii de fond*; *trimitere*. A se vedea art. 907 alin. (3) – comentariu);
art. 910 alin. (1) (hotărârea de admitere a acţiunii în rectificare nu va afecta drepturile subdobânditorilor care nu au fost părţi în cauză);
art. 910 alin. (2) şi art. 901 alin. (2), lit. a), respectiv art. 902 alin. (2), pct. 18 (*corelare*: odată ce acţiunea în rectificare a fost notată în cartea funciară, dobânditorii dreptului real imobiliar de la pârât sunt faţă de reclamant subdobânditori de rea-credinţă);
art. 911 (rectificarea judiciară a notărilor. specific: (i) şi atunci când notarea *nu este sau a încetat să fie exactă* din alte cauze decât cele limitativ enumerate în art. 908 alin. (1); (ii) dreptul la acţiunea în rectificarea notărilor este întotdeauna imprescriptibil).

a) Acţiunea în rectificare împotriva dobânditorului nemijlocit
art. 908 alin. (1), (3), (4) şi art. 909 alin. (1) (*notă*: (i) dobânditor nemijlocit este cel care a dobândit dreptul real imobiliar în temeiul unui act juridic încheiat cu reclamantul; (ii) rectificarea împotriva dobânditorului nemijlocit este condiţionată de admiterea acţiunii în fond şi de existenţa uneia dintre cele 4 ipoteze enumerate de art. 908 alin. (1); (iii) dreptul la acţiunea în rectificare împotriva dobânditorului nemijlocit este imprescriptibil extinctiv).

b) Acţiunea în rectificare împotriva subdobânditorului de rea-credinţă
art. 908 alin. (1), (3), (4) şi art. 909 alin. (1) (*notă*: (i) regim juridic identic cu cel al rectificării împotriva dobânditorului nemijlocit; (ii) este de rea-credinţă cel care a cunoscut – din cuprinsul cărţii funciare sau pe altă cale că înscrierea autorului său este susceptibilă de a fi rectificată; *observaţie*: este irelevant dacă subdobânditorul a cunoscut că titlul său e nul, anulabil, caduc sau lipsit de efecte din altă cauză, deoarece, prin ipoteză, în această situaţie rectificarea nu e întemeiată pe critica înscrierii efectuate în folosul subdobânditorului).

c) Acțiunea în rectificare împotriva subdobânditorului de bună-credință

art. 908 alin. (1), (3), (4) și art. 909 alin. (2), (3), (4) (*notă*: (i) subdobânditor este cel care nu a dobândit dreptul real imobiliar direct de la reclamant, ci de la un având-cauză al acestuia (e.g. A vinde un teren lui B, iar acesta îl donează ulterior lui C: în raport cu A, C este subdobânditor; așadar, pentru a vorbi despre un subdobânditor, e necesar ca dreptul real să îi fi parvenit în urma a două sau mai multe transmisiuni succesive, care au originat din patrimoniul reclamantului); (ii) este de bună-credință cel care nu a cunoscut *și nu a putut cunoaște* din cuprinsul cărții funciare, respectiv nu a cunoscut pe altă cale, faptul că înscrierea autorului său este susceptibilă de a fi rectificată; *notă*: buna-credință nu e suficient să existe la momentul încheierii actului de către subdobânditor, aceasta trebuie să se mențină până la momentul intabulării dreptului său).

c.1 Subdobânditorul de bună-credință în temeiul unui titlu gratuit

art. 908 alin. (1), (3), (4) și art. 909 alin. (2), (4) (*notă*: (i) rectificarea împotriva subdobânditorului cu titlu gratuit este condiționată de admiterea acțiunii în fond și de existența uneia dintre cele 4 ipoteze enumerate de art. 908 alin. (1); acțiunea în fond va critica titlul dobânditorului nemijlocit față de reclamant, nicidecum titlul subdobânditorului; e.g. A vinde un teren lui B, iar acesta îl donează ulterior lui C: A va introduce o acțiune în nulitatea contractului de vânzare – titlul de dobândire al lui B și o acțiune în rectificarea intabulării dreptului lui C; (ii) subdobânditorul să fi beneficiat de o transmisiune gratuită și *cu titlu particular*; (iii) acțiunea în rectificare să fie introdusă în termen de 5 ani de la intabularea dreptului subdobânditorului; *discuție*: legea califică acest termen ca unul de decădere, deși prin expirarea lui reclamantul pierde *dreptul la acțiunea* în rectificare, nicidecum dreptul *subiectiv* de proprietate, pe care l-ar fi (re)dobândit doar ca efect al rectificării cuprinsului cărții funciare (art. 885)).

c.2 Subdobânditorul de bună-credință în temeiul unui titlu oneros

art. 908 alin. (1), (3), (4) și art. 909 alin. (3), (4) (*notă*: (i) rectificarea împotriva subdobânditorului cu titlu oneros este condiționată de admiterea acțiunii în fond și de existența *exclusiv a uneia din ipotezele cuprinse la pct. 1 și 2 din art. 908* alin. *(1)*; acțiunea în

fond va critica titlul dobânditorului nemijlocit față de reclamant, nicidecum titlul subdobânditorului; e.g. A vinde un teren lui B, iar acesta îl transmite ulterior lui C prin contract de schimb: A va introduce o acțiune în nulitatea contractului de vânzare – titlul de dobândire al lui B și o acțiune în rectificarea intabulării dreptului lui C; (ii) subdobânditorul să fi beneficiat de o transmisiune oneroasă și *cu titlu particular*; este asimilat contractului oneros și contractul de ipotecă; (iii) acțiunea în rectificare să fie introdusă în termen de 3 ani de la intabularea dreptului *dobânditorului nemijlocit*; prin excepție, termenul va fi de 1 an, dacă încheierea de intabulare a dreptului subdobânditorului i-a fost comunicată reclamantului, termenul curgând de la comunicare; *notă*: evident, termenul prescurtat și comunicarea care îl justifică își au sensul doar dacă înscrierea dreptului subdobânditorului are loc la un moment la care din termenul general de 3 ani a mai rămas de curs un interval mai mare de 1 an; *discuție*: legea califică termenul de 3 ani ca unul de decădere, deși prin expirarea lui reclamantul pierde *dreptul la acțiunea* în rectificare, nicidecum dreptul *subiectiv* de proprietate, pe care l-ar fi (re)dobândit doar ca efect al rectificării cuprinsului cărții funciare (art. 885)).

8. Acțiunea în grănițuire

art. 560 (*notă*: acțiunea în grănițuire – acțiune prin care proprietarul unui teren urmărește să își realizeze *dreptul de grănițuire*, dacă nu a fost posibil un acord în acest sens cu proprietarul terenului învecinat; *notă*: acțiunea în grănițuire nu se confundă cu acțiunea în revendicare și nu poate fi exercitată simultan cu aceasta; acțiunea în grănițuire nu se confundă cu acțiunea în strămutare de hotare, care este o acțiune posesorie).

LPA

art. 76 și art. 77 (ref. la art. 876 – 915 NCC – ultraactivitatea legii anterioare (L. 7/1996) cu privire la condițiile, efectele și regimul înscrierilor de carte funciară întemeiate pe acte și fapte juridice anterioare intrării în vigoare a NCC);

art. 79 (*corelare*: L. 7/1996 și NCC);

art. 80 (ref. la cererile de înscriere și acțiunile de carte funciară – vor fi soluționate (i) potrivit normelor materiale în vigoare la data încheierii actului/producerii faptului juridic pe care se întemeiază și (ii) potrivit normelor procedurale în vigoare la momentul introducerii cererii sau a acțiunii respective).

C. civ. 1864
art. 1890 (prescriptibilitatea acțiunilor reale);
art. 584 C. civ. (grănițuirea); distincția față de art. 585 (împrejmuirea);

Decretul nr. 167/1958 privitor la prescripția extinctivă[1]
art. 21
Dispozițiile decretului de față nu se aplică dreptului la acțiune privitor la drepturile de proprietate, uzufruct, uz, abitație, servitute și superficie.

II. Spețe și probleme teoretice

1. La 10.10.2012 la dvs. avocat se prezintă B, care dorește să îl consiliați într-o chestiune juridică. B arată că i-a împrumutat lui A un sistem audio pentru amplificare, iar în prezent acesta din urmă refuză să i-l restituie. B dorește să revendice în instanță bunul împrumutat.

Cum îl sfătuiți, dacă: a) B vă prezintă un înscris sub semnătură privată prin care se probează existența contractului; b) B precizează că părțile nu au preconstituit un înscris.

Cum l-ați sfătui pe A în cazul introducerii unei acțiuni în revendicare îndreptate împotriva sa?

2. A și B sunt vecini. Într-o noapte, A mută semnele de demarcație dintre cele două fonduri, împingând hotarul cu trei metri în interiorul terenului lui B. Acesta introduce, după 4 ani, o acțiune în grănițuire împotriva lui A. A se opune, invocând prescripția extinctivă.

a) Discutați calificarea juridică a acțiunii introduse de B.

b) Analizați comparativ consecințele juridice ale diferitelor calificări care pot fi luate în discuție.

c) Dați soluția și motivarea.

3. A introduce împotriva lui B o acțiune în justiție prin care cere reamplasarea pietrelor de hotar dintre terenurile (vecine) ale

[1] Republicat în Buletinul Oficial nr. 11 din 15 iulie 1960. Decretul nr. 167/1958 a fost abrogat de art. 230 lit. p din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil.

celor doi acolo unde s-au găsit până în urmă cu 3 luni, când pârâtul le-a înlăturat.

În probațiune, A propune proba cu martori. D și E vecini confirmă faptul că pietrele de hotar s-au găsit în locurile indicate de A de când știu ei.

B cere respingerea acțiunii lui A, deoarece acesta nu și-a probat dreptul de proprietate asupra terenului pe care îl folosește. B arată că acțiunea lui A, întemeiată pe art. 560 NCC, pune în discuție dreptul de proprietate al părților, prin urmare reclamantul trebuie să facă proba titlului în baza căruia a dobândit dreptul de proprietate.

Precizați și motivați soluția instanței.

4. La moartea sa, X lasă un testament prin care lui A i se transmite proprietatea unui teren agricol de 2 ha, neînscris în cartea funciară. În consecință, A demarează lucrările agricole de sezon. Peste 9 luni, A este chemat în judecată de B, care susține că el este adevăratul proprietar al terenului în cauză. În probațiune, B aduce un contract de vânzare-cumpărare cu privire la acesta, încheiat cu X, cu 2 ani înainte de decesul acestuia, demonstrând că în tot acest interval, el a fost cel care a folosit terenul. Prin urmare, posesia sa este anterioară posesiei pârâtului.

A se opune, invocând faptul că, el fiind terț față de contract, acesta nu îi este opozabil. În plus, testamentul în favoarea sa a fost redactat cu 5 ani înainte de decesul lui X, prin urmare, titlul său este anterior titlului reclamantului. Iar, în materie de probe, un titlu de proprietate anterior este superior unei posesii anterioare, întrucât titlul se referă la o stare de drept, în vreme ce posesia doar la o stare de fapt.

a) Analizați valoarea probantă a înscrisului invocat de B, răspunzând totodată și apărărilor pârâtului.

b) Comparați forța probantă a posesiei, respectiv a titlului în acțiunea introdusă de B.

c) Precizați și motivați soluția instanței.

d) Cum s-ar fi soluționat litigiul în regim de carte funciară? Care este raportul dintre forța probantă a posesiei exercitate asupra imobilului și forța probantă a posesiei tabulare?

5. La 10.10.2003 A introduce împotriva lui B o acțiune în revendicare, cerând obligarea acestuia să îi predea un apartament pe care pârâtul îl ocupă în prezent.

Reclamantul susține că a dobândit apartamentul printr-un contract de schimb. Pentru a proba existența titlului său, A propune proba cu martori.

A aduce și 3 proprietari ai unor apartamente de pe același palier, care confirmă faptul că reclamantul a locuit în apartament între decembrie 2000 (data când susține că a încheiat contractul de schimb) și 5.03.2003, când acesta a plecat pentru o perioadă de 6 luni în străinătate.

În apărarea sa, B prezintă un contract de vânzare-cumpărare (datat 14.07.2003), prin care susține că a dobândit de la C proprietatea apartamentului.

Reclamantul arată că C nu era proprietar, deoarece chiar el (A) i-a lăsat lui C cheile apartamentului pentru a îi asigura întreținerea în lipsa lui, contra unei sume de bani.

Instanța respinge acțiunea în revendicare, motivându-și hotărârea prin aceea că reclamantul ar fi trebuit mai întâi să obțină anularea contractului de vânzare încheiat între B și C.

Comentați susținerile părților și soluția instanței.

6. A introduce o acțiune în revendicare împotriva vecinului său B, care, vreme de 5 ani, a intrat în fiecare an, în perioada aratului, cu plugul câte 1 m în terenul lui A, folosit ca pășune. Astfel, A revendică fâșia de 5 m pierdută. În probațiune, A invocă un act de partaj pe care îl încheiase cu C, fratele lui, în urma căruia, lui A i-a revenit terenul în cauză. B se apără, invocând faptul că posesia constituie o prezumție legală de proprietate, care nu poate fi răsturnată printr-un act de partaj.

Analizați situația juridică din speță și argumentele invocate de părți.

7. La data de 5.10.2012, A introduce o acțiune în justiție împotriva lui B, cerând recunoașterea calității sale de proprietar și obligarea pârâtului la predarea unui imobil – teren plus construcție. Reclamantul (A) invocă dobândirea imobilului prin uzucapiune. În acest sens, probează că a posedat imobilul timp de 31 de ani, în mod neîntrerupt, până în urmă cu 3 ani când, fiind plecat pe o perioadă mai mare din țară, l-a lăsat în grija lui C. Când a revenit, C l-ar fi informat că îi închiriase imobilul lui B, iar la încetarea contractului, cel din urmă a refuzat să îl mai părăsească.

Reclamantul pretinde şi orice fructe, industriale sau civile, ale imobilului aferente perioadei în care bunul s-a aflat în posesia pârâtului.

B se apără, prezentând în instanţă o hotărâre definitivă şi irevocabilă prin care a avut câştig de cauză într-un alt litigiu, în care C a revendicat de la el acelaşi imobil. Pârâtul susţine că dreptul său a fost astfel recunoscut de către o instanţă judecătorească printr-o hotărâre care este opozabilă tuturor, deoarece se referă la un drept absolut – dreptul de proprietate. Totodată, pârâtul precizează că, în mod eronat, reclamantul se prevalează de prevederile C. civ. 1864 (uzucapiunea de 30 de ani), cât timp acţiunea în revendicare a fost introdusă după intrarea în vigoare a NCC.

Pârâtul arată – în subsidiar – că, în cel mai rău caz, el a fost posesor de bună-credinţă, iar în măsura în care acţiunea reclamantului va fi admisă el pretinde obligarea lui A la restituirea tuturor cheltuielilor necesare şi utile făcute de el în legătură cu imobilul, evaluate la momentul pronunţării hotărârii.

A se arată dispus să restituie respectivele cheltuieli, însă doar în măsura în care au adus un spor de valoare imobilului.

Comentaţi susţinerile părţilor.

Precizaţi şi motivaţi soluţia instanţei.

8. Dovedind că el este adevăratul proprietar al unui teren aflat în posesia lui A, B cere restituirea bunului şi a fructelor produse de acesta, constând în culturile de porumb aferente perioadei posesiei pârâtului, precum şi producţia serelor amenajate de acesta pe o parte a terenului. A se opune restituirii fructelor, arătând că la intrarea lui în posesie terenul era total necultivat, iar, în ce priveşte produsele cultivate de el în sere, amplasarea şi proprietăţile terenului nu permiteau asemenea culturi, fără lucrările demarate de el.

Analizaţi situaţia juridică din speţă. Precizaţi soluţia instanţei şi motivarea acesteia.

9. A introduce împotriva lui B o acţiune în justiţie prin care cere obligarea acestuia să îi predea un imobil teren şi construcţie, care nu figurează în cartea funciară şi despre care reclamantul afirmă că s-ar afla în proprietatea sa. În susţinerea pretenţiilor sale, A prezintă un contract de vânzare, prin care ar fi dobândit terenul respectiv de la C.

În apărare, pârâtul prezintă un contract de schimb, având ca obiect același teren, încheiat de el cu D. În ce privește construcția, pârâtul arată că a ridicat-o pe cheltuială proprie, așadar e proprietar și asupra acesteia.

Reclamantul prezintă în instanță un înscris prin care face proba D a fost un simplu detentor precar, deoarece a stăpânit terenul în virtutea unui drept de uzufruct constituit de C.

Reclamantul pretinde și obligarea pârâtului să îi remită sumele de bani primite ca urmare a închirierii construcției, pentru perioada de timp care se întinde până la pronunțarea hotărârii de către instanță.

Precizați și motivați soluția instanței.

10. La 4.05.2012, B introduce împotriva vecinului său A o acțiune posesorie prin care pretinde obligarea acestuia să înceteze tulburarea posesiei reclamantului. B arată că, în urmă cu 2 luni, A a început să ridice pe terenul propriu (alăturat terenului lui B) o hală cu destinație de depozit. De atunci și până în prezent, A a depozitat materiale de construcție pe terenul lui B, distrugând și gardul dintre cele două imobile (B precizează că gardul a fost ridicat pe terenul pe care îl deține, de către proprietarul anterior (C)). B arată și că, prin ridicarea construcției, A a făcut imposibil exercițiul servituții constituite de acesta (A) printr-un contract încheiat cu C. B propune în probațiune contractul de vânzare prin care a cumpărat terenul de la C, în care este menționată și respectiva servitute care ar fi existat deja în favoarea fondului său: în titlul lui B este amintită existența unei servituți de a nu construi în favoarea terenului cumpărat, respectiv în sarcina terenului lui A.

A se apără, precizând următoarele: a) materialele de construcție au ocupat terenul lui B pentru o scurtă perioadă de timp și în prezent nu se mai găsesc acolo; b) oricum, B a cumpărat de la C terenul doar la 11.09.2011, deci nu l-a posedat timp de 1 an; c) este inadmisibilă invocarea unui contract – precum cel dintre B și C – într-o acțiune posesorie. În replică, B se prevalează de art. 949 alin. (1), fraza finală din NCC, susținând că distrugerea gardului i se datorează lui A, chiar dacă acesta și-a ridicat materialele.

Analizați fiecare dintre susținerile părților. Precizați și motivați soluția instanței.

III. Jurisprudență și probleme din practica judiciară

1. Proprietarul înscris în cartea funciară și aflat în posesia bunului nu își poate apăra dreptul pe calea acțiunii în revendicare, care este acțiunea proprietarului neposesor împotriva posesorului neproprietar. În cazul înscrierii fără drept a unui terț în cartea funciară a imobilului, proprietarul va introduce o acțiune de carte funciară, și nu o acțiune în revendicare. A se vedea I.C.C.J., s. civ., decizia nr. 2279 din 18 martie 2004, în A. RUSU, *Publicitate imobiliară. Cărțile funciare. Practică judiciară*, Ed. Hamangiu, București, 2006, §58, p. 168.

2. A introduce împotriva lui B o acțiune în revendicare a unui apartament aflat de 7 ani în posesia acestuia din urmă. În plus, A solicită restituirea chiriilor percepute de B, în toată această perioadă, până la predarea apartamentului către A. B se opune, invocând buna sa credință.

Mai mult, B formulează o cerere reconvențională, prin care cere, pentru cazul în care acțiunea în revendicare ar fi admisă, obligarea reclamantului la restituirea cheltuielilor efectuate de el cu bunul. În vederea determinării acestor cheltuieli, se efectuează, prin dispoziția instanței, o expertiză tehnică.

a) Care sunt elementele care trebuie stabilite de către expert? Formulați obiectivele expertizei.

b) Din expertiza efectuată, rezultă următoarele:

„- la intrarea în stăpânirea bunului, în urmă cu 7 ani, B a efectuat lucrări de zugrăvire a întregului apartament, cheltuind în acest sens, suma (actualizată) de 3000 lei;

- cu aceeași ocazie, a schimbat gresia și faianța din băi și din bucătărie, și a înlocuit linoleumul din hol cu gresie, suma plătită fiind echivalentul a 4000 lei noi;

- în urmă cu 5 ani, a schimbat ferestrele inițiale (cu toc de lemn) cu altele noi (geam termopan), care au costat în total 6000 lei noi;

- peste încă 1 an, a izolat pereții exteriori, afectați de infiltrațiile de apă pluvială, lucrările având un cost total de 7000 lei;

- cu aceeași ocazie, a reamenajat apartamentul, în baza unui proiect de design interior, costurile fiind următoarele: 7000 lei prețul proiectului de design, 5000 lei tavanele false, 3000 lei corpurile noi de iluminat, 25000 lei mobilierul nou, 10000 lei parchetul nou, 6000 lei gresia și faianța nouă asortată noului aranjament, 6000 lei obiectele sanitare;

- în plus, de-a lungul celor 7 ani anteriori cererii de chemare în judecată, B a efectuat diverse lucrări de întreţinere a apartamentului, în valoare totală de 7000 lei.

Suma totală pe care reclamantul o datorează pârâtului este de 89000 lei.

Cu excepţia perioadelor în care s-au desfăşurat lucrări importante, de-a lungul celor 7 ani, bunul a fost dat în chirie, pârâtul încasând chirii în valoare totală de 50000 lei. Suma pe care pârâtul o datorează reclamantului este deci de 50000 lei.

În concluzie, reclamantul trebuie să plătească pârâtului suma de 39000 lei."

A solicită instanţei să ignore concluzia expertului, argumentând pe de o parte că pârâtul trebuie să readucă imobilul în starea anterioară, pentru a-l restitui aşa cum l-a primit de la un neproprietar, iar pe de altă parte, că oricum, majoritatea cheltuielilor fiind efectuate de mai mult de 3 ani, acţiunea în restituirea lor s-a prescris.

Sunteţi judecătorul cauzei. Presupunând că acţiunea în revendicare se admite, cum procedaţi pentru soluţionarea celorlalte cereri ale părţilor? Precizaţi soluţia şi motivarea.

3. Revendicare cu privire la bunuri aflate la debitorul împotriva căruia s-a dispus, la cererea creditorului, sechestrul asigurator. Proba proprietăţii. Discuţii privind aplicarea principiului libertăţii probelor în raport cu alte reguli de probă reglementate de codul civil.

A se vedea Cass., s. 1 civ., decizia din 11 ianuarie 2000, cu *notă* de T. REVET, în RTDciv.2002, p. 121.

4. Acţiunea în grănituire este admisibilă chiar dacă reclamantul nu şi-a înscris dreptul în cartea funciară, indiferent de efectul constitutiv sau doar de opozabilitate faţă de terţi al înscrierii, conform legii. De asemenea, pârâtul are calitate procesuală pasivă, chiar în lipsa înscrierii în cartea funciară a dreptului său.

Prin urmare, se impune casarea hotărârii instanţei de apel, care a respins acţiunea ca inadmisibilă, motivând că, întrucât, în baza art. 17 şi 18 din Decretul-Lege nr. 115/1938 drepturile reale imobiliare pot fi constituite, modificate sau stinse numai prin înscriere în cartea funciară, în lipsa înscrierii, acţiunea în grănituire a reclamantului nu îndeplineşte condiţia impusă de art. 584 C. civ., anume aceea ca imobilele supuse grănituirii să constituie proprietatea părţilor în litigiu.

A se vedea I.C.C.J., s. civ. şi de prop. int., decizia nr. 13 din 13 ianuarie 2005, www.scj.ro.

5. Uzucapiunea invocată în acţiunea în revendicare. Funcţia probatorie şi funcţia achizitivă. A se vedea decizia nr. 637 a Înaltei Curţi de Casaţie şi Justiţie, secţia I, Audienţa de la 10 decembrie 1920, *Dumitru Matache cu Dumitru Velicu*, cu *notă* de Alex. Cerban, în C.J. nr. 2/2006 (*restitutio*), p. 92.

IV. Bibliografie specială

D. CHIRICĂ, *Posibilitatea exercitării acţiunii în revendicare de către un singur coindivizar*, în Dreptul, nr. 11/1998, p. 23-30;

V. TERZEA, *Acţiunea în grănițuire*, în Dreptul nr. 12/2006, p. 55;

C. BÎRSAN, *Acţiunea în grănițuire*, în R.R.D. nr. 8/1984, p. 34;

I. IGREŢ, *Acţiunea în revendicare în dreptul comun a imobilelor preluate abuziv de către stat după intrarea în vigoare a Legii nr. 10/2001*, în P.R. nr. 2/2004, p. 262;

M. NICOLAE, V.M. CIOBANU, F.A. BAIAS, *Este admisibilă acţiunea în revendicare a imobilelor preluate fără titlu supuse restituirii în condiţiile Legii nr. 10/2001?*, în R.R.D.P. nr. 2/2008, p. 76;

T. REVET, *Revendication des choses fongibles*, *notă* la decizia Curţii de Casaţie franceză, secţia comercială, din 5 martie 2002, în RTDciv.2002, p. 327;

T. LAMARCHE, *L'imprescriptibilité et le droit des biens*, în RTDciv.2004, p. 403.

Capitolul 11
Drepturile reale asupra bunului altuia (A)
Superficia. Uzufructul, uzul, abitația

I. Legislație relevantă. Comentarii de text

1. Superficia
NCC
art. 693-702.

LPA
art. 67 (ref. la art. 693-702 NCC – aplicabile numai drepturilor de superficie constituite după intrarea în vigoare a NCC).

C. civ. 1864
art. 492 (prezumția legală relativă a apartenenței construcției, plantației sau lucrării proprietarului terenului).

2. Uzufructul
NCC
art. 703-708 (noțiune, obiect, moduri de dobândire, durata); art. 937 alin. (5);
art. 709-722 (regim juridic – drepturile uzufructuarului și ale nudului-proprietar);
art. 723-736 (regim juridic – obligațiile uzufructuarului și ale nudului proprietar);
art. 737-745 (cazuri speciale de uzufruct – asupra creanțelor, rentelor viagere, titlurilor de valoare, maselor patrimoniale, fondului de comerț);
art. 746-748 (stingerea uzufructului).

LPA
art. 69 (regula aplicării legii noi în privința exercitării drepturilor de uzufruct constituite anterior, dar care sunt în ființă și după intrarea în vigoare a NCC);
art. 70 (ref. la art. 714 NCC – cesiunea uzufructului posibilă și pentru uzufructul constituit anterior, mai puțin pentru uzufructul

constituit sub C. civ. 1864 prin convenție, dacă părțile nu stabilesc altfel);
art. 71 (ref. la art. 715 alin. (2)-(4) NCC – regimul juridic din legea nouă al contractelor de locațiune consimțite de uzufructuar se aplică numai contractelor încheiate sub NCC);
art. 72 (ref. la art. 746 alin. (1) lit. e) NCC – termenul de 10 ani, respectiv de 2 ani pentru stingerea prin neuz a uzufructului se aplică drepturilor constituite după intrarea în vigoare a NCC);
art. 73 (ref. la art. 747 NCC – sancțiunea abuzului uzufructuarului în folosința bunului aplicabilă – aplicabil și uzufructului constituit anterior NCC, dacă abuzul s-a produs după intrarea în vigoare a legii noi);
art. 74 (ref. la art. 748 alin. (2) NCC – transferul uzufructului asupra despăgubirii sau indemnizației de asigurare în caz de distrugere a bunului operează în toate cazurile în care bunul a fost distrus ulterior intrării în vigoare a NCC).

C. civ. 1864
art. 517-520 (definiție, obiect, moduri de constituire);
art. 521-539 (drepturile uzufructuarului);
art. 540-556 (obligațiile uzufructuarului);
art. 557-564 (stingerea uzufructului).

3. Uzul și abitația
NCC
art. 749-754;
art. 973 (dreptul de abitație al soțului supraviețuitor).

LPA
art. 91 – moștenirile deschise înainte de intrarea în vigoare a NCC sunt supuse legii în vigoare la data deschiderii moștenirii.

C. civ. 1864
art. 565-575 C. civ. (uz și abitație).

Legea nr. 319/1944 pentru dreptul de moştenire al soţului supravieţuitor[1]

art. 4 (dreptul special de abitaţie al soţului supravieţuitor) – *a se vedea anexa legislativă*.

Observaţii de drept tranzitoriu

1. Superficia

• Dreptul de superficie nu era reglementat în C. civ. 1864. În contextul politico-juridic posterior Revoluţiei Franceze, redactorii Codului Napoleon nu puteau recunoaşte existenţa unui drept real ce presupunea două drepturi de proprietate suprapuse asupra imobilelor, ceea ce amintea prea mult de vechiul regim feudal al proprietăţii (distincţia dintre domeniul eminent şi domeniul util). Proprietatea trebuia să fie deplină şi exclusivă; orice situaţii contrare erau admise numai restrictiv, fie în considerarea utilităţii lor incontestabile (cazul servituţilor, care însă au primit o reglementare detaliată, tocmai pentru a se evita derapajele periculoase), fie ca urmare a păstrării unor instituţii tradiţionale care presupuneau atingeri esenţialmente temporare ale exclusivităţii şi caracterului deplin al proprietăţii (uzufructul şi diminutivele sale, limitate la durata vieţii beneficiarului şi sancţionate cu decăderea din drept în caz de abuz, respectiv indiviziunea succesorală, care poate lua sfârşit oricând şi la cererea unilaterală a oricăruia dintre coproprietari).

Evoluţia istorică excludea însă reîntoarcerea la feudalism, astfel că, treptat, reticenţa faţă de disocierea proprietăţii suprafeţei sau subfeţei solului de proprietatea terenului s-a atenuat. Începând cu a doua jumătate a secolului al XIX-lea[2], s-a cristalizat în jurisprudenţă (mai întâi în cea franceză, apoi, pe această filieră, şi în cea română) o teorie a admisibilităţii dreptului de superficie.

---

[1] Publicată în M. Of. nr. 133 din 10 iunie 1944. Legea nr. 319/1944 a fost abrogată de art. 230 lit. j) din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil.

[2] O decizie a Curţii de Casaţie franceze din 16 decembrie 1873 pare să admită pentru prima dată sub imperiul Codului Napoleon existenţa unei suprapuneri a dreptului de proprietate asupra construcţiei pe dreptul de proprietate asupra terenului, aparţinând unei persoane diferite.

Pornind de la caracterul relativ al prezumției instituite de art. 492 C. civ. 1864[1], se admitea posibilitatea constituirii unui drept de superficie, care presupunea un drept de proprietate asupra construcției, plantației sau lucrării și un drept de folosință asupra terenului în măsura necesară utilizării acestora.

Raționamentul conducea spre concluzia că superficia era condiționată de dreptul de proprietate asupra construcției, dreptul de folosință asupra terenului fiind într-un raport de accesorialitate față de acesta. Ca urmare, în această viziune, nu putea fi calificat ca drept de superficie, până la edificarea construcției, dreptul de a construi conferit altuia de proprietarul terenului. În plus, distrugerea sau demolarea construcției, antrenând dispariția proprietății asupra acesteia, atrăgea stingerea dreptului de superficie, titularul neavând dreptul de reconstrui.

Cu privire la primul aspect, s-a conturat pe cale doctrinară ideea că, *de lege lata*, superficia putea fi constituită și anterior ridicării construcției, ca efect al renunțării proprietarului terenului la dreptul de a invoca accesiunea cu privire la construcțiile, plantațiile sau lucrările care urmau să fie edificate de un terț. Normele art. 488 și 494 C. civ. 1864 nefiind de ordine publică, nimic nu îl putea împiedica pe proprietarul terenului să renunțe la dreptul conferit de aceste texte în favoarea unui terț. Dreptul astfel dobândit, redus la folosința terenului în vederea realizării construcției și la vocația recunoașterii proprietății asupra acesteia, după ce va fi ridicată, era tot o superficie.

În aceste condiții, discuția asupra naturii juridice a superficiei (văzută în varianta clasică ca un drept de proprietate), precum și asupra raporturilor dintre prerogativa folosirii terenului și proprietatea lucrării în cadrul acestui drept, se complică.

Cu privire la cel de-al doilea aspect, referitor la dreptul superficiarului de a reconstrui clădirea distrusă, respectiv la supraviețuirea dreptului de superficie ulterior dispariției construcției, se conturează o distincție între situația în care superficia a fost constituită anterior ridicării lucrării, implicând deci dreptul de a construi, și cazul în care dreptul s-a născut asupra unei construcții

---

[1] Art. 492 C. civ. 1864 dispunea: *Orice construcție, plantație sau lucru făcut în pământ sau asupra pământului, sunt prezumate a fi făcute de către proprietarul acelui pământ cu cheltuiala sa și că sunt ale lui, până ce se dovedește din contra* (subl. ns., A.B.). A se vedea, spre comparație, art. 579 NCC, în special, alin. (2), adăugat în legea nouă, față de varianta anterioară a textului.

existente. În ultima situație, regimul juridic al superficiei rămâne mulat pe figura clasică a acestui drept; demolarea, din orice cauze, duce la stingerea dreptului. Dimpotrivă, superficia constituită prin renunțarea anticipată a proprietarului terenului la dreptul potestativ de a invoca accesiunea, sugerează că dreptul nu este condiționat de existența fizică a lucrării, ceea ce presupune posibilitatea acestuia de a o reface în caz de distrugere.

• NCC introduce superficia printre dezmembrămintele proprietății, reglementând definiția și anumite aspecte de regim juridic.

• NCC admite că superficia poate fi constituită și înainte de edificarea construcției, plantației sau altei lucrări cu caracter durabil (a se vedea definiția din art. 693, precum și art. 699 alin. (2) NCC), deși nu acordă mare atenție acestei ipoteze.

• Alin. (3) și (4) ale art. 693 NCC prevăd doar câteva cazuri particulare de acte juridice în baza cărora superficia poate fi înscrisă în CF, și nu enumeră limitativ manierele de constituire a superficiei în baza unui act juridic. Legiuitorul precizează caracterul implicit al constituirii dreptului de superficie în cazul în care în baza actului juridic construcția ajunge în proprietatea unei persoane diferite de proprietarul terenului (alin. (3)). De asemenea, renunțarea proprietarului terenului la dreptul de a invoca accesiunea asupra unei construcții edificate de un terț sau cesiunea acestui drept reprezintă acte care justifică constituirea prin înscriere în CF a unui drept de superficie în favoarea constructorului, respectiv a cesionarului dreptului de a invoca accesiunea.

• Noua reglementare renunță la caracterul perpetuu al dreptului de superficie, stabilind o durată maximă de 99 de ani, cu posibilitatea reînnoirii (art. 694 NCC). De observat că, raportat la dispozițiile art. 68 LPA, ulterior intrării în vigoare a NCC, vor exista paralel dreptul de superficie guvernat de legea nouă, precum și dreptul de superficie, cu vocație spre perpetuitate, recunoscut anterior.

• Spre deosebire de regimul anterior al superficiei, dreptul constituit sub NCC în principiu nu încetează prin dispariția construcției. Art. 698 lit. c) prevede că dreptul de superficie se va stinge prin radierea sa din CF în cazul pieirii construcției *„dacă există stipulație în acest sens"*. În plus, art. 695 alin. (2) stabilește că superficiarul a cărui drept a fost constituit după ridicarea construcției

are dreptul de a o demola, dar cu obligația de a o reconstrui în forma inițială. Concluzia este că dreptul de superficie nu este condiționat de existența construcției nici în cazul în care acesta a fost constituit asupra unei construcții deja existente.

• În cazul superficiei constituite în baza unui act juridic, având ca obiect o construcție deja existentă, superficiarul are obligația de a nu modifica structura construcției (art. 693 alin. (3) NCC). În cazul nerespectării acesteia, legea nouă instituie posibilitatea proprietarului terenului de a cere încetarea dreptului de superficie sau repunerea în situația anterioară.

Obligația vizează prezervarea vocației proprietarului terenului de a (re)dobândi proprietatea construcției prin accesiune, la expirarea termenului superficiei, în baza art. 699 alin. (1). Întrucât norma amintită este supletivă, rămâne de discutat dacă sancțiunea se mai justifică în cazul în care actul în baza căruia s-a constituit superficia înlătură posibilitatea proprietarului terenului de a invoca accesiunea.

Legea stabilește un termen de 3 ani pentru introducerea acțiunii, pe care, cel puțin în cazul cererii de repunere în situația anterioară, îl califică drept termen de prescripție, pentru a preciza că el este suspendat până la expirarea termenului superficiei.

Natura celor două acțiuni prezintă interes practic sub aspectul posibilității de a o formula împotriva terțului subdobânditor al dreptului de superficie, în cazul în care modificarea structurii construcției a fost făcută de superficiarul inițial (admisibilitate numai în cazul în care acțiunea este considerată reală).

Demolarea construcției de către superficiar ar trebui să fie inclusă în situațiile de modificare a structurii construcției și să atragă aceleași sancțiuni (prev. de art. 693 alin. (3)), dar doar dacă este vorba de o demolare definitivă, neurmată de refacerea construcției, având în vedere posibilitatea recunoscută superficiarului de art. 693 alin. (3) teza finală.

• Acțiunea confesorie de servitute este imprescriptibilă (art. 696 alin. (2) NCC), cu toate că vizează apărarea unui drept real temporar. Celelalte acțiuni confesorii care apără dezmembrămintele proprietății sunt supuse termenului de prescripție aplicabil în materia drepturilor reale, de 10 ani, prevăzut de art. 2518 pct. 1 NCC.

2. Uzufructul

• Uzufructul nu suferă modificări substanțiale de regim juridic în noua reglementare. În marea majoritate a articolelor pe care i le consacră, NCC aduce precizări sau înlocuiește cu formule actuale vechile texte în materie de uzufruct ori oferă soluții legale unor probleme discutabile apărute în practica judiciară.

• Art. 714 NCC reglementează raporturile dintre nudul proprietar și uzufructuarii succesivi, în caz de cesiune a uzufructului. Legiuitorul admite astfel expres cesibilitatea uzufructului, punând capăt unei controverse anterioare referitoare la acest aspect.

Sub C. civ. 1864, pornind de la dispozițiile art. 534, care dispuneau că *„uzufructuarul se poate bucura el însuși, sau închiria altuia, sau ceda exercițiul dreptului său"*, fără a prevedea expres posibilitatea cesiunii a însuși dreptului de uzufruct, o mare parte a doctrinei susținea că dreptul de uzufruct nu poate fi înstrăinat, încercând, nu fără dificultate, să explice diferența între cesiunea uzufructului și cesiunea exercițiului acestui drept. Regula fiind însă cesibilitatea, situațiile când un bun/drept se sustrăgea circuitului civil ar fi trebuit să rezulte din dispoziția expresă a legii sau din voința părților, fapt ce dezvăluia slăbiciunea teoriei privind incesibilitatea uzufructului.

Cu toate acestea, în art. 70 LPA, legiuitorul stabilește că uzufructul constituit prin convenție anterioară NCC este și rămâne incesibil, dacă părțile nu convin altfel.

• Art. 715 NCC reglementează – inovator față de vechea lege, tăcută sub acest aspect – problema opozabilității față de nudul proprietar a locațiunilor și contractelor de arendă încheiate de uzufructuar și neajunse la termen la stingerea uzufructului, în cazul în care uzufructul încetează prin decesul sau încetarea existenței juridice a uzufructuarului.

• Art. 716 NCC *vs.* art. 539 alin. (2) C. civ. 1864 (soarta îmbunătățirilor și construcțiilor noi edificate în cursul uzufructului):

Ambele texte susțin regula conform căreia îmbunătățirile (și lucrările adăugate, în terminologia NCC, în materie de accesiune) efectuate de uzufructuar în cursul uzufructului nu dau acestuia dreptul la despăgubire din partea nudului proprietar, chiar dacă au sporit valoarea bunului.

NCC instituie însă câteva excepții: (a) lucrările adăugate necesare, precum și (b) celelalte lucrări adăugate sau îmbunătățirile realizate cu acordul nudului proprietar, dacă prin acestea s-a sporit valoarea bunului, cazuri în care uzufructuarul va putea obține o despăgubire echitabilă.

Textul din C. civ. 1864 se referă exclusiv la îmbunătățiri, lăsând nerezolvată situația construcțiilor noi sau, ceea ce NCC numește lucrările autonome cu caracter durabil. Pentru această situație, unii autori propuneau includerea lor în domeniul de aplicare a art. 539 alin. (2) C. civ. 1864, cu consecința că noile construcții reveneau proprietarului, fără despăgubirea uzufructuarului. Soluția a fost criticată ca inechitabilă, întrucât punea uzufructuarul într-o situație mai rea decât cea a constructorului de rea-credință, în materia accesiunii.

NCC, în alin. (4) al art. 716, stabilește incidența regulilor accesiunii în situația lucrărilor autonome efectuate de uzufructuar. În această materie, art. 596 alin. (2) stabilește aplicabilitatea regimului juridic al constructorului de rea-credință (a se vedea art. 582 și 587 alin. (2) NCC) în cazul lucrărilor autonome cu caracter durabil efectuate de titularul unui drept real asupra imobilului altuia care nu îi permite să dobândească proprietatea asupra lucrării realizate asupra acelui imobil.

• Obligația uzufructuarului de a conserva substanța bunului, prevăzută și de C. civ. 1864 (art. 517), presupune obligația de a respecta destinația dată acestuia de proprietar anterior constituirii uzufructului. NCC stabilește două excepții de la această regulă, (a) cazul în care schimbarea destinației asigură o creștere a valorii bunului și (b) chiar dacă nu este cert că va asigura creșterea valorii bunului, cel puțin nu se prejudiciază în niciun fel interesele proprietarului (art. 724). Fiind vorba de cazuri de excepție, acestea ar trebui interpretate restrictiv, însă formula largă și destul de vagă a celui de-al doilea caz în care uzufructuarul poate schimba destinația bunului, ar putea ridica dificultăți de aplicare.

• Art. 729-730 NCC *vs.* art. 545-546 C. civ. 1864 (reparațiile mari):

Formularea textului art. 545 C. civ. 1864, precum și natura raporturilor dintre uzufruct și nuda proprietate în viziunea clasică au condus la concluzia că nudul proprietar nu putea fi obligat la efectuarea reparațiilor mari, textul indicând doar că efectuarea acestora

nu poate fi impusă uzufructuarului, fără a-i oferi însă mijloace de coerciție contra nudului proprietar în această direcție. Costul de multe ori ridicat al lucrărilor, precum și regula care îl lipsea pe uzufructuar de posibilitatea recuperării acestor cheltuieli la finele uzufructului făceau ca acesta să nu își asume efectuarea lor. Consecința era o deteriorare progresivă a bunurilor date în uzufruct.

NCC modifică soluția neeconomică desprinsă din vechea reglementare, pentru cazul în care nudul proprietar nu dorea să efectueze reparațiile mari. Astfel, art. 730 stabilește obligația uzufructuarului de a comunica proprietarului necesitatea efectuării reparațiilor mari, și, în cazul în care proprietarul nu le efectuează la timp și uzufructuarul se decide să le realizeze el însuși, obligația nudului proprietar de a-i plăti contravaloarea lor până la sfârșitul anului în curs. Așadar, efectuarea reparațiilor mari rămâne în continuare o facultate atât pentru uzufructuar, cât și pentru nudul proprietar, dar primul este încurajat să le realizeze, prin instituirea unei despăgubiri rapide (fiind, prin ipoteză, cheltuieli necesare, uzufructuarul ar fi putut oricum obține restituirea lor la finele uzufructului, în baza art. 716 NCC).

II. Spețe și probleme teoretice

1. A încheie cu B un contract prin care îi constituie acesteia din urmă dreptul de a trece și a se plimba pe proprietatea sa, amenajată ca parc, singură sau împreună cu copilul său nou-născut, pe o durată de 14 ani, ori de câte ori va dori, fie pentru a ajunge pe o cale mai scurtă la strada principală a orașului, fie în alte scopuri. Peste 10 ani, B decedează, iar A refuză accesul în parc fiului lui B.

În consecință, B, prin ocrotitorul său legal, introduce o acțiune confesorie, invocând încălcarea dreptului său de servitute de trecere.

Analizați situația juridică din speță. Calificați juridic dreptul constituit prin contract.

2. Discutați natura juridică a dreptului nudului-proprietar în cazul constituirii cvasi-uzufructului (art. 712 NCC).

3. A, proprietar al unui imobil cu destinație de restaurant, a cărui intrare este situată în curtea interioară a unui imobil mai mare, încheie cu B, proprietarul imobilului mare și a curții interioare, o convenție prin care amenajează servitutea de trecere prin curtea

lui B, de care beneficiază restaurantul. Contractul cuprinde şi o clauză conform căreia, vreme de 25 de ani, oricine ar fi proprietarul restaurantului, acesta va putea folosi, cu titlu de uzufruct, zidul - acum proprietatea lui B - ce desparte curtea de drumul public, pentru afişarea meniului, precum şi a altor materiale cu caracter publicitar cu privire la restaurant, pe toată durata existenţei acestui zid şi indiferent cine ar ajunge proprietarul lui. Întrucât, după 6 luni, A sparge zidul în câteva locuri, pentru a monta geamuri care să permită trecătorilor să vadă intrarea în restaurant, B îl cheamă în judecată, invocând abuzul uzufructuarului în folosirea bunului.

Instanţa pronunţă decăderea lui A din dreptul de uzufruct şi îl condamnă la plata de daune-interese pentru prejudiciul cauzat lui B.

Comentaţi soluţia instanţei. Analizaţi dreptul lui A cu privire la zidul lui B.

4. A, proprietarul unui fond de comerţ alcătuit din 0,5 ha teren agricol, 1ha livadă arendată, un imobil construcţie, firmă, vad comercial etc., încheie cu B un contract prin care îi transmite uzufructul fondului. Convenţia se încheie la 15 februarie 1990, pe o perioadă de 35 de ani. După ce în primăvara anului 2012 B însămânţează terenul, în toamna aceluiaşi an, la 10 septembrie, dă faliment. La 20 septembrie, B decedează, iar la 1 octombrie A culege toate fructele fondului.

La 26 noiembrie, introduc acţiune în justiţie:

a) succesorii lui B pentru restituirea de către A a cantităţii de fructe culese (sau retribuirea muncii şi contravaloarea semînţelor);

b) creditorii lui B pentru recuperarea creanţelor, prin scoaterea la vânzare silită a terenului şi a construcţiei;

c) X, care cere predarea recoltei de grâu a terenului, pe care o cumpărase de la B în decembrie 2011, pentru un preţ global, plătit integral la data încheierii contractului.

Sunteţi judecător. Soluţionaţi motivat cererile formulate.

5. Prin testament, A i-a lăsat lui B dreptul de uzufruct viager asupra beneficiilor rezultate de pe urma acţiunilor deţinute de A la societatea comercială X. La decesul lui B (2014), C, succesor universal al acestuia, constată că B nu a ridicat de la societatea X dividendele pe anii 2012 şi 2013 şi se adresează societăţii X pentru a le recupera. Este înştiinţat că şi D, succesor universal al lui A, a

făcut o cerere în același sens către societatea X, în calitate de titular al pachetului respectiv de acțiuni.

C îi cheamă în instanță pe D și pe societatea X, cerând instanței să dispună plata sumelor respective către el, în calitate de unic succesor al lui A. În replică, D precizează că dreptul lui B a fost viager, deci nu putea să îi fie transmis prin succesiune reclamantului C.

Discutați aspectele relevante pentru soluționarea cauzei. Care va fi soluția instanței? Motivați.

6. B, proprietar tabular din decembrie 2011, constituie în martie 2013 în favoarea lui A, în calitate de persoană fizică autorizată, un drept de uzufruct asupra unui atelier, cu tot ceea ce se găsește în el la acel moment: instalațiile și materialele necesare pentru desfășurarea activității respective, contra unui preț unic.

După 1 an, A este acționat în judecată de către C, care pretinde rectificarea înscrierii în CF a dreptului de uzufruct și obligarea pârâtului să îi predea atelierul cu întreg conținutul. C arată că B dobândise de la el bunurile litigioase și că între timp convenția dintre el și B a fost anulată.

De asemenea, reclamantul cere obligarea pârâtului, care a extins una din încăperile atelierului, să repună lucrurile în situația anterioară, deoarece nu intenționează să îl despăgubească. C pretinde și ca el să păstreze utilajele aduse de A în atelier, în contul materialelor care se găseau în atelier la deschiderea uzufructului și pe care A le-a vândut.

În apărarea sa, A invocă buna-credință. În plus, A pretinde obligarea reclamantului să îl despăgubească pentru cheltuielile făcute cu extinderea clădirii și să îi permită să ridice utilajele pe care le-a instalat în atelier, fără a fi ținut să îi înapoieze materialele.

Analizați situația juridică.

Precizați și motivați soluția instanței.

7. A îl acționează în justiție pe B, solicitând obligarea lui să îi permită accesul într-un imobil situat în localitatea X. În cererea de chemare în judecată, reclamantul (A) arată că a utilizat un imobil aflat în proprietatea pârâtului, cu acordul acestuia din urmă, B constituindu-i în acest sens un drept de uzufruct. În urmă cu o lună, pârâtul a refuzat să îi mai permită accesul în imobil, fără a-și motiva gestul.

B recunoaşte faptul că reclamantul a utilizat imobilul în virtutea unui drept de uzufruct constituit în favoarea acestuia de către pârât pe o perioadă de 3 ani. B explică refuzul de a îi mai permite accesul în imobil lui A prin aceea că, fără a-l informa în prealabil, reclamantul a închiriat parterul imobilului unei firme care se ocupă cu comercializarea pantofilor. Or, precizează pârâtul, imobilul i-a fost transmis lui A ca locuinţă.

A arată că în contract nu se prevede în mod expres că el nu ar putea închiria imobilul pentru a obţine fructe civile. În plus, susţine că destinaţia de locuinţă nu a fost notată în cartea funciară, prin urmare nu îi este opozabilă.

a) Calificaţi acţiunea introdusă de A.

b) Apreciaţi susţinerile părţilor.

c) Care sunt opţiunile pârâtului?

8. La încetarea dreptului de uzufruct constituit asupra unui imobil teren şi construcţie, uzufructuarul (B) îl cheamă în judecată pe nudul proprietar (A), solicitând obligarea acestuia din urmă să îl despăgubească pentru cheltuielile el pe care le-a făcut cu imobilul pe durata dreptului de uzufruct.

Reclamantul arată că, în timpul uzufructului, a reclădit din fonduri proprii unul din zidurile casei, deşi în mod normal ar fi putut cere obligarea proprietarului să execute reparaţiile respective (art. 729 alin. (2) NCC). De asemenea, B pretinde echivalentul sumelor pe care le-a cheltuit cu adăugarea unei camere la imobilul respectiv şi construirea unor anexe (depozit de lemne, garaj).

A cere respingerea pretenţiilor lui B, pe temeiul art. 716 NCC.

Printr-un capăt de cerere distinct, reclamantul pretinde restituirea de către pârât a chiriilor aferente perioadei uzufructului, care i s-ar cuveni lui, deoarece el a dat în chirie clădirea respectivă.

Pârâtul se opune din nou, precizând că, în conformitate cu contractul încheiat între B şi locatar, sumele au devenit exigibile după încetarea uzufructului.

Precizaţi şi motivaţi soluţia instanţei.

9. La 10.10.2012, A îi cheamă în judecată pe B şi C. Reclamantul pretinde decăderea lui B din dreptul de uzufruct asupra unui teren aflat în proprietatea lui A. Totodată, A pretinde obligarea lui C la plata unei indemnizaţii pentru ocuparea fără titlu a unei părţi din imobilul respectiv.

Reclamantul arată că B a exercitat în mod abuziv dreptul de uzufruct pe care l-a constituit în favoarea acestuia la 10.10.1910. În august 2012, pârâtul a transformat un teren arabil într-o pescărie. De asemenea, reclamantul precizează că C a ocupat până în prezent fără titlu o parte din terenul respectiv, deoarece contractul de arendă dintre A şi C a încetat la 10.09.2010, prin ajungerea la termen.

B se apără, precizând că, în urma inundaţiilor din noiembrie 2011, o parte semnificativă din teren a rămas acoperită de apă, situaţie care se menţine şi în prezent, astfel că nu mai putea fi cultivată. La rândul său, C susţine că înainte de a fi chemat în judecată nu a fost somat de nimeni să părăsească terenul.

Precizaţi şi motivaţi soluţia instanţei.

10. A încheie cu B un contract prin care constituie – cu titlu oneros – un drept de uzufruct viager în favoarea lui B asupra unui imobil-teren, aflat în proprietatea lui A. În contract părţile introduc, la cererea lui B, o clauză în care se stabileşte imposibilitatea lui A de a înstrăina dreptul său asupra terenului pe perioada existenţei uzufructului.

La 5 ani de la încheierea contractului, având nevoie de bani, A doreşte să vândă terenul către un terţ. În acest sens, îi propune lui B să consimtă la vânzare, urmând ca dreptul său să treacă asupra contului special deschis pentru virarea preţului astfel încasat. B acceptă şi vânzarea e realizată şi executată.

Ulterior, între B şi C, creditor chirografar al lui A apare un litigiu, atunci când C doreşte să îşi satisfacă dreptul de creanţă din suma respectivă şi se opune preluării dobânzilor de către B. Acesta din urmă îi acţionează în judecată pe A şi C, pretinzând că dobânzile îi revin lui, iar pretenţia lui C ar face imposibil de exercitat acest drept al său. În plus, B solicită recunoaşterea de către instanţă a dreptului de a cheltui pe perioada vieţii sale oricât din suma respectivă, urmând ca din succesiunea lui să îi revină lui A o sumă echivalentă.

a) Calificaţi clauza introdusă la cererea lui B în contractul de uzufruct şi analizaţi valabilitatea ei.

b) Calificaţi operaţiunea juridică rezultată în urma înţelegerii dintre A şi B pentru a face posibilă vânzarea.

c) Precizaţi şi motivaţi soluţia instanţei cu privire la dreptul asupra dobânzilor şi posibilitatea lui B, respectiv C, de a folosi suma propriu-zisă rezultată în urma vânzării.

11. A, proprietarul unui imobil, teren și construcție, încheie cu B un contract prin care îi constituie acestuia din urmă un drept de superficie, recunoscându-i, contra unei sume de bani, proprietatea asupra casei și dreptul de a folosi terenul aferent acesteia.

Fiind plecat în străinătate pe o perioadă mai lungă, B lasă bunurile în grija lui C. Întrucât, în urma unei explozii a centralei termice, casa este distrusă în întregime, C decide reconstruirea acesteia.

A introduce acțiune în justiție cerând demolarea casei reconstruite de C. În motivare, arată că aceasta nu respectă arhitectura casei inițiale, ocupând o suprafață mai mare din terenul său. În apărare, B susține că, la reconstruirea casei, C a fost de bună-credință, având convingerea că B, cel în favoarea căruia a efectuat lucrările, avea și proprietatea terenului. În plus, B arată că, oricum, dreptul său de superficie îi conferă posibilitatea de a folosi respectiva suprafață, astfel că A nu a suferit niciun prejudiciu. A susține însă că, în materia drepturilor reale, buna-credință nu se poate întemeia pe un titlu imaginar.

Precizați și motivați soluția instanței.

Faceți distincție după cum superficia a fost constituită în 2008, respectiv în 2012.

12. A, proprietar a două terenuri învecinate, fiecare cu casă, încheie cu B un contract prin care îi constituie acestuia un drept de uzufruct pe 20 de ani asupra uneia dintre case și a terenului aferent, în contract stipulându-se o clauză conform căreia B are dreptul să construiască un garaj de beton asupra căruia i se va recunoaște proprietatea pe toată durata existenței uzufructului.

Fiind plecat în străinătate vreme de 2 ani, A constată la întoarcere că, pe de o parte, B construise garajul în așa fel încât ocupa cu mai mult de jumătate din acesta celălalt teren al lui A, și, pe de alta, că B edificase un nou etaj casei pe care o avea în uzufruct.

Prin urmare, A introduce o acțiune prin care cere să se constate că a dobândit prin accesiune dreptul de proprietate asupra garajului și a etajului nou construit.

III. Jurisprudență și probleme din practica judiciară

1. Sunteți avocat. SC X SRL vă solicită consultanță juridică, formulând următoarele întrebări:

a) Ce corelație există între constituirea unui drept de superficie și invocarea accesiunii imobiliare artificiale?

b) Ce consecințe juridice poate avea asupra aplicării regulilor accesiunii, respectiv asupra aprecierii existenței unui drept de superficie, acordul proprietarului terenului dat chiriașului de a efectua anumite lucrări de construcții asupra terenului închiriat, pe perioada contractului de închiriere?

c) Ce rol joacă, pentru a reține că suntem în prezența unui drept de superficie, obținerea unei autorizații de construire de către detentorul precar al terenului, în vederea executării unor lucrări consimțite de locator prin contractul de închiriere cu privire la teren?

d) Ce natură juridică are acțiunea în evacuare formulată, la expirarea contractului de închiriere, de proprietarul terenului împotriva detentorului precar care a edificat lucrări de o importantă valoare economică pe terenul închiriat? Este vorba de o acțiune personală sau de una reală, petitorie?

Citiți decizia nr. 2318/R/21 oct. 2005 a Curții de Apel Cluj (publicată în rezumat de judecător V. MITEA, în Buletinul jurisprudenței Curții de Apel Cluj din anul 2005, Ed. Sfera Juridică, Cluj-Napoca, 2006, §23, p. 95-99) și comentați soluția dată de instanță cu privire la problemele enunțate.

2. Efectele clauzei de renunțare la accesiunea imobiliară.

A se vedea Cass., s. a 3-a civ., decizia din 29 martie 2006, nr. 04-18.088, cu *notă* de T. REVET, în RTDciv.2006, p. 351.

3. Pentru a reține constituirea unui drept de superficie (sub imperiul C. civ. 1864, n.n.), trebuie îndeplinite cumulativ două condiții: 1) reclamantul să facă dovada contrară prezumției instituite de art. 492 C. civ., probând că el, și nu proprietarul terenului, a edificat construcția cu materialele sale; 2) să existe fie o dispoziție legală, fie o convenție încheiată între superficiar și proprietarul terenului, pentru că dreptul de superficie ia naștere în puterea legii ori prin convenția părților (proprietarul terenului și constructor) care să aibă ca obiect constituirea superficiei.

Faptul că, la data când reclamantul susține că a început lucrările, erau în vigoare Legile nr. 58/1974 și nr. 59/1974, care interziceau înstrăinarea terenurilor, face imposibilă reținerea existenței unei convenții tacite de constituire a superficiei.

A se vedea C.A. Brașov, s. civ., decizia nr. 868/R din 8 iunie 2001, publicată în rezumat în A. Rusu, *Publicitate imobiliară. Căr-*

ţile funciare. Practică judiciară, Ed. Hamangiu, Bucureşti, 2006, §14, p. 43.

Analizaţi critic următoarele afirmaţii ale instanţei:

a) *„Este adevărat că şi o convenţie tacită poate conduce la constituirea unui drept de superficie...".*

b) *„...îngăduinţa şi pasivitatea proprietarului în perioada edificării lucrărilor valorează consimţământul tacit şi realizează, prin intermediul bunei-credinţe, o intervertire a regulilor accesiunii"* (a se vedea motivarea opiniei separate).

4. Pentru existenţa dreptului de superficie, este irelevantă lipsa autorizaţiei de construire.

A se vedea I.C.C.J., s. civ. şi de prop. int., decizia nr. 4559 din 31 mai 2005, disponibilă în rezumat la www.scj.ro.

5. Uzufructul constituit asupra unui portofoliu de valori mobiliare este un cvasi-uzufruct sau uzufruct asupra unei universalităţi? Care este semnificaţia obligaţiei uzufructuarului de conservare a substanţei lucrului care constituie obiectul uzufructului, în acest caz?

A se vedea Cass., s. I civ., decizia din 12 noiembrie, cu *notă* de F. ZÉNATI, în RTDciv.1999, p. 422.

6. Analizaţi natura juridică a „dreptului de uz" şi a celui „de servitute" la care fac referire următoarele dispoziţii ale Legii nr. 123/2012 a energiei electrice şi a gazelor naturale[1]:

„Art. 109. Dreptul de uz şi dreptul de servitute. Asupra terenurilor şi altor bunuri proprietate publică sau proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, precum şi asupra activităţilor desfăşurate de persoane fizice sau juridice în vecinătatea capacităţilor, concesionarii din sectorul gazelor naturale beneficiază, în condiţiile legii, pe durata lucrărilor de dezvoltare, reabilitare, modernizare, respectiv de exploatare şi de întreţinere a capacităţilor respective, de următoarele drepturi:

a) dreptul de uz pentru executarea lucrărilor necesare în vederea realizării, reabilitării sau modernizării obiectivelor/sistemelor;

b) dreptul de uz pentru asigurarea funcţionării normale a capacităţii prin efectuarea reviziilor, reparaţiilor şi a intervenţiilor necesare;

c) dreptul de servitute legală de trecere subterană, de suprafaţă sau aeriană pentru instalarea de reţele, de conducte, de linii sau de alte echi-

[1] M. Of. nr. 485 din 16 iulie 2012.

pamente aferente obiectivelor/sistemelor şi pentru accesul la locul de amplasare a acestora;

d) dreptul de a obține restrângerea sau încetarea unor activități care ar putea pune în pericol persoane şi bunuri;

e) dreptul de acces la utilitățile publice.

Art. 110. Dreptul de uz pentru executarea lucrărilor. În exercitarea dreptului de uz pentru executarea lucrărilor necesare în vederea realizării, reabilitării sau modernizării obiectivelor/sistemelor, concesionarul poate:

a) să depoziteze pe terenurile proprietate privată, în măsura strict necesară, materiale, echipamente, utilaje şi instalații;

b) să desființeze culturi sau plantații ori alte amenajări existente ori numai să le restrângă, în măsura strict necesară, pentru executarea lucrărilor, în condițiile legii;

c) să extragă materiale, să capteze apă, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare;

d) să instaleze utilaje şi să lucreze cu acestea, să amplaseze birouri şi locuințe de şantier;

e) să oprească ori să restrângă activități ale proprietarului, în măsura strict necesară, pentru executarea lucrărilor pentru obiectivul/sistemul respectiv.

Art. 111. Dreptul de uz pentru asigurarea funcționării normale a obiectivului/ sistemului. (1) Dreptul de uz pentru asigurarea funcționării normale a obiectivului/sistemului se întinde pe toată durata de funcționare a acestuia, iar exercitarea lui se face ori de câte ori este necesar pentru asigurarea funcționării normale a obiectivului/sistemului.

(2) În exercitarea dreptului prevăzut la alin. (1) concesionarul poate:

a) să depoziteze materiale, echipamente, utilaje, instalații pentru întreținere, revizii, reparații şi intervenții;

b) să instaleze utilaje şi să lucreze cu acestea;

c) să afecteze culturi, plantații sau alte amenajări existente şi să restrângă activități ale proprietarului, în măsura şi pe durata strict necesară, în vederea executării operațiunilor de întreținere, reparații, revizii sau intervenții.

Art. 112. Dreptul de servitute legală de trecere subterană, de suprafață sau aeriană. Servitutea legală de trecere subterană, de suprafață sau aeriană cuprinde dreptul la instalare de rețele, de conducte, linii, stâlpi şi de alte echipamente aferente capacității, precum şi accesul la locul de amplasare a acestora pentru intervenții, întreținere, reparații, revizii, modificări şi exploatare, conform prevederilor legale în vigoare.

Art. 113. Exercitarea drepturilor de uz şi de servitute. (1) Drepturile de uz şi de servitute au ca obiect utilitatea publică, au caracter legal, iar conținutul acestora este prevăzut la art. 108 şi se exercită fără înscriere în cartea funciară, pe toată durata existenței obiectivului/sistemului de gaze naturale sau, temporar, cu ocazia retehnologizării unei capacități în funcțiune, reparației, reviziei, lucrărilor de intervenție, în caz de avarie.

(2) Exercitarea drepturilor de uz şi de servitute asupra proprietăţilor private afectate de obiectivul/sistemul care se vor realiza după intrarea în vigoare a prezentei legi se face în conformitate cu regulile procedurale privind condiţiile şi termenii referitori la durată, conţinutul şi limitele de exercitare a acestor drepturi, prevăzute într-o convenţie-cadru, precum şi pentru determinarea cuantumului indemnizaţiilor şi a despăgubirilor şi a modului de plată a acestora, care se aprobă, împreună cu convenţia-cadru, prin hotărâre a Guvernului, la propunerea ministerului de resort.

(3) Proprietarii terenurilor afectate de exercitarea drepturilor de uz şi de servitute de către titularii de licenţe şi autorizaţii pot solicita încheierea de convenţii, conform prevederilor alin. (2).

(4) Titularii de licenţe şi autorizaţii sunt obligaţi să procedeze la încheierea convenţiilor - cadru prevăzute la alin. (2), în termen de maximum 30 de zile de la solicitarea proprietarilor afectaţi.

(5) Dacă, cu ocazia intervenţiilor pentru dezvoltare, modernizare, reparaţii, revizii, avarii, se produc pagube proprietarilor din vecinătatea obiectivelor/sistemelor din domeniul gazelor naturale, concesionarii au obligaţia să plătească despăgubiri în condiţiile legii.

(6) Despăgubirile se stabilesc avându-se în vedere următoarele criterii:

a) suprafaţa de teren afectată cu ocazia lucrărilor;

b) valorile pentru producţiile estimate ale culturilor şi plantaţiilor afectate, comunicate de organismele abilitate, precum şi amenajările afectate de lucrări;

c) valoarea de circulaţie a bunurilor imobile afectate.

(7) Cuantumul despăgubirii se stabileşte prin acordul părţilor sau, în cazul în care părţile nu se înţeleg, prin hotărâre judecătorească".

IV. Bibliografie specială

E. DOCKÈS, *Essai sur la nature de l'usufruit*, în RTDciv.1995, p. 479;

I. SFERDIAN, *Reflecţii asupra raportului juridic de uzufruct*, Dreptul nr. 4/2007, p. 56;

V. STOICA, *Dreptul de uzufruct*, în C.J. nr. 9/2004, p. 79;

B. LOSFELD, *Réflexions sur un mode particulier d'extinction de l'usufruit*, în RTDciv.2007, p. 1;

R. LIBCHABER, *L'usufruit de la créance, existe-t-il?*, în RTDciv.1997, p. 615;

I. POPA, *Uzufructul acţiunilor şi al părţilor sociale*, în Dreptul nr. 10/2005, p. 74;

M. GRIMALDI, J.F. ROUX, *La donation de valeurs mobilières avec réserve de quasi-usufruit*, în Recueil Dalloz, 1994, p. 219;

J.P. BERTREL, *L'accession artificielle immobilière, contribution à la définition de la nature juridique du droit de superficie*, în RTDciv.1994, p. 737;

C. ALUNARU, *Considerații referitoare la momentul dobândirii dreptului de superficie*, Dreptul, nr. 12/2002, p. 47;

I. SFERDIAN, *Discuții referitoare la dreptul de superficie*, în Dreptul nr. 6/2006, p. 54;

M. GALAN, *Recunoașterea dreptului de superficie cu privire la o construcție ce a făcut obiectul unui contract de vânzare-cumpărare anterior clarificării situației juridice a terenului aferent*, în Dreptul nr. 11/2005, p. 130;

M.-M. PIVNICERU, G. PROTEA, *Dezmembrămintele dreptului de proprietate. Practică judiciară*, Ed. Hamangiu, București, 2007;

M. BULIGA, A. SAFTA, *Considerații privind dreptul la dividende al uzufructuarului*, în S.U.B.B. (Jurisprudentia) nr. 2/2012, www.studia.law.ubbcluj.ro.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Capitolul 12
Drepturile reale asupra bunului altuia (B)
Servituțile

I. Legislație relevantă. Comentarii de text

NCC

art. 755 (definiția servituții; explicarea noțiunii de utilitate a imobilului);

art. 758 (constituirea servituții în vederea unei utilități viitoare a imobilului);

art. 756 (moduri de constituire);

art. 763 (domeniul uzucapiunii tabulare și, respectiv, extratabulare în materia servituților);

art. 764 (dobândirea modului de exercitare a servituții);

art. 757 (apărarea servituții prin acțiune confesorie);

art. 759 (obligațiile reale pozitive instituite pentru asigurarea uzului și utilității fondului dominant);

art. 760-762 (clasificarea servituților: aparente și neaparente; continue și necontinue; pozitive și negative);

art. 765-766 (lucrările de exercitare și conservare a servituții; renunțarea proprietarului aservit la terenul/partea din teren asupra căreia se exercită servitutea, în vederea liberării de obligația de a suporta costul efectuării lucrărilor);

art. 767-768 (exercitarea servituții – fixitatea *vs.* mutabilitatea servituții);

art. 769 (indivizibilitatea servituții);

art. 770-772 (stingerea servituții).

LPA

art. 75 (ref. la art. 770 alin. (1) lit. f - stingerea servituții prin neuz timp de 10 ani).

C. civ. 1864

art. 576 (definiție);

art. 577 (clasificare);

1. Servituțile stabilite prin fapta omului

art. 620-643;

2. Servituțile naturale și legale
art. 578-619;

• Servituțile naturale și legale din C. civ. 1864 sunt reglementate cu modificări și completări, în NCC, art. 602-625, sub denumirea de limite legale ale dreptului de proprietate (v. Cap. 6).

• În definirea servituții, NCC aduce precizări privind *utilitatea* procurată fondului dominant, noțiunea-cheie a instituției în ambele reglementări (art. 755 alin. (2) și 758 NCC).

• Fiind drepturi imobiliare, modurile de constituire reglementate de art. 756 NCC (act juridic sau uzucapiune) furnizează doar titlul în baza căruia se va efectua înscrierea în CF, modul de dobândire rămânând înscrierea în CF, cf. art. 885 alin. (1) NCC, spre deosebire de sistemul C. civ. 1864, în care servituțile se dobândeau prin act juridic sau fapt juridic (uzucapiune și destinația proprietarului).

• Clasificarea în servituți rurale și urbane din art. 621 C. civ. 1864, lipsită de importanță practică, nu este preluată în noua reglementare. În schimb, art. 762 NCC preia clasificarea doctrinară în servituți pozitive și negative, cu importanță în ce privește domeniul uzucapiunii extratabulare.

• Interdicția de a stabili servituți care impun proprietarului fondului aservit obligația unui fapt personal (art. 620 alin. (1) teza a II-a C. civ. 1864) nu este prevăzută expres în NCC, ceea ce însă nu modifică semnificativ discuția referitoare la inadmisibilitatea / posibilitatea constituirii servituții *in faciendo* (care are ca obiect o obligație pozitivă în sarcina proprietarului imobilului aservit), în funcție de concepția adoptată asupra naturii servituții (dezmembrământ al proprietății / obligație reală).

NB: A nu se confunda servituțile care au ca obiect o obligație pozitivă în sarcina proprietarului fondului aservit cu servituțile pozitive (art. 762 NCC), care conferă proprietarului fondului dominant dreptul de a exercita acte de folosință asupra imobilului aservit.

De remarcat că, sub imperiul vechii reglementări, în concepția clasică asupra servituții (văzute ca dezmembrământ al proprietății) era admisă stabilirea prin titlul constitutiv de servitute a unor obligații pozitive în sarcina proprietarului fondului aservit, dar numai

dacă prestațiile care reprezentau obiectul acestora erau necesare pentru exercitarea/conservarea servituții. Acestea nu puteau constitui obiectul principal al servituții, fiind doar accesorii acesteia. Viziunea servituții – obligație reală, mai puțin împărtășită în doctrina noastră, pleda pentru posibilitatea calificării ca servituți a oricăror obligații în sarcina proprietarului fondului aservit, atâta vreme cât acestea erau transmisibile (activ sau pasiv) oricărui dobânditor ulterior al bunului și erau menite să procure un avantaj fondului dominant, și nu doar persoanei proprietarului acestuia.

În NCC, legiuitorul introduce art. 759, fără corespondent în vechiul cod, care deși sugerează natura reală a acestor obligații, precum și condiția stipulării lor pentru uzul și utilitatea fondului dominant, nu impune nici expres, nici implicit relația de accesorialitate față de servitute. Acest aspect, coroborat cu lipsa interdicției exprese a servituților *in faciendo*, prezentă în vechea reglementare, ar putea genera, la o privire superficială, impresia că legiuitorul optează acum pentru concepția servituții – obligație reală, care poate avea deci ca obiect principal inclusiv prestații pozitive. O asemenea concluzie ar contrazice terminologia utilizată de NCC, care reglementează servituțile în categoria *dezmembrămintelor dreptului de proprietate* (v. Titlul III din Cartea a III-a NCC), ceea ce lasă impresia unei grave incoerențe legislative.

Credem însă că discuția asupra naturii servituții rămâne nesoluționată *de lege lata*, opțiunea pentru un sistem sau altul fiind admisibilă, atâta vreme cât este argumentată și, mai ales, coerentă.

• Dobândirea servituții este guvernată de legea aplicabilă în momentul constituirii sale.

• Sub C. civ. 1864, dobândirea prin uzucapiune era aplicabilă doar servituților continue și aparente și doar în condițiile uzucapiunii de 30 de ani, existând unele discuții doctrinare și încercări jurisprudențiale de a extinde uzucapiunea în cazul servituților necontinue, dacă posesia se întemeia pe un titlu. Servituțile neaparente nu se puteau dobândi decât prin titlu (act juridic), conform dispoziției exprese a art. 624 C. civ. 1864.

Dobândirea „prin destinația proprietarului" se aplică servituților continue și aparente, în condițiile art. 625-626 C. civ. 1864, respectiv servituților necontinue și aparente, în condițiile art. 627 și 626 C. civ. 1864.

Dobândirea prin titlu era aplicabilă tuturor servituților, cu mențiunea că, în cazul (cel mai frecvent) în care fondul aservit era un teren, actul de constituire trebuia să îmbrace forma autentică, *ad validitatem* (în baza normelor succesive care reglementau circulația juridică a terenurilor).

• Destinația dată de proprietarul anterior comun al fondurilor (art. 625-627 C. civ. 1864, a se vedea schema de mai jos) nu a fost preluată în noua lege ca mijloc de dobândire a servituții (mai precis, ca fapt juridic care să justifice înscrierea în CF), ceea ce nu exclude azi constatarea pe cale judecătorească a dobândirii pe această cale operate în trecut.

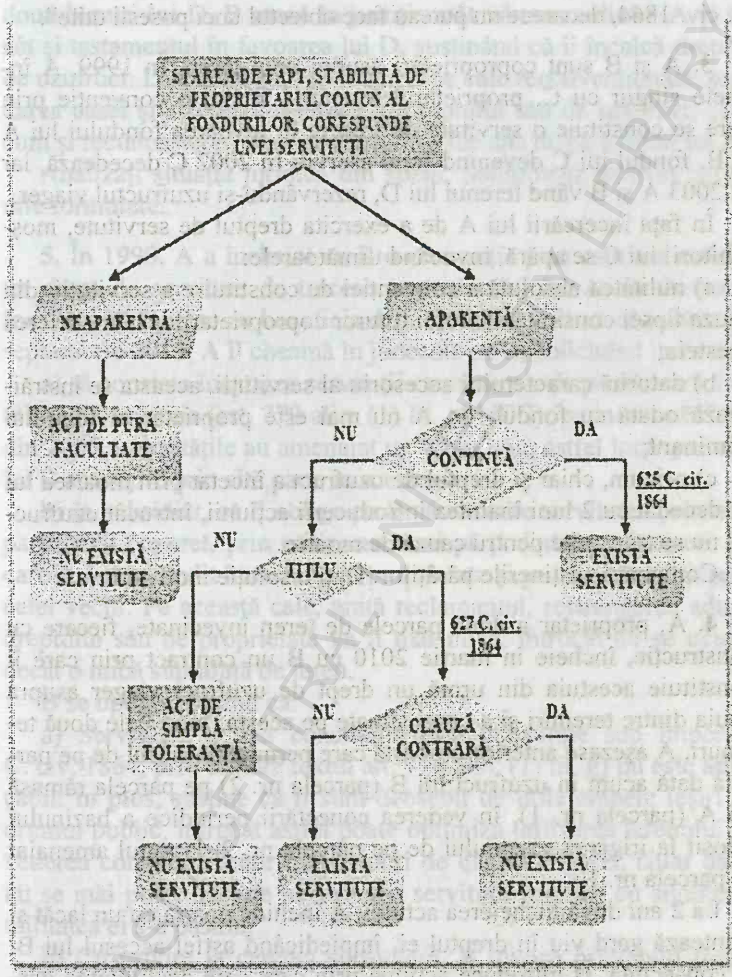
• Sub NCC, uzucapiunea tabulară fiind întemeiată pe posesia tabulară este aplicabilă tuturor servituților, iar uzucapiunea extratabulară doar servituților pozitive, ceea ce exclude servituțile care sunt în același timp și continue, și neaparente.

• În lipsa unor norme tranzitorii, regimul juridic și cazurile de încetare (cu excepția art. 770 alin. (1) lit. f) NCC) sunt de aplicație imediată, inclusiv deci servituților constituite sub imperiul C. civ. 1864.

• Ca element de noutate, art. 765 alin. (2) NCC stabilește că, în cazul în care lucrările de conservare și exercitare a servituții sunt necesare și profită inclusiv fondului aservit, costurile acestora vor fi suportate de proprietarii celor două fonduri, proporțional cu avantajele pe care le obțin, spre deosebire de C. civ. 1864, în care proprietarul fondului aservit nu putea fi obligat să participe la cheltuieli (art. 631 C. civ. 1864).

• NCC prevede două moduri noi de stingere a servituții - dispariția oricărei utilități a acesteia (art. 770 alin. (1) lit. g), care vine să înlocuiască discutabila imposibilitate absolută și definitivă de exercitare din art. 636-637 C. civ. 1864, respectiv răscumpărarea servituții de trecere de către proprietarul fondului aservit, în cazul în care există o disproporție vădită între folosul procurat fondului dominant și inconvenientele sau deprecierea cauzate fondului aservit (art. 770 alin. (1) lit. d), art. 772).

Mecanismul de aplicare a art. 625, 627 C. civ. 1864 (constituirea servituții prin destinația proprietarului):



II. Spețe și probleme teoretice

1. Ce semnificație juridică poate avea faptul că A trece pe terenul proprietatea lui B? Arătați principalele deosebiri între diferitele calificări juridice reținute.

2. Comentați următoarea afirmație: „Servituțile necontinue și/sau neaparente nu puteau fi dobândite prin uzucapiune în sistemul C. civ. 1864, deoarece nu puteau face obiectul unei posesii utile".

3. A și B sunt coproprietari asupra unui teren. În 1999, A încheie singur cu C, proprietarul terenului vecin, o convenție prin care se constituie o servitute de trecere în favoarea fondului lui A și B, fondul lui C devenind fond aservit. În 2002 C decedează, iar în 2003 A și B vând terenul lui D, rezervându-și uzufructul viager.

În fața încercării lui A de a exercita dreptul de servitute, moștenitorii lui C se apără, invocând următoarele:

a) nulitatea absolută a convenției de constituire a servituții, din cauza lipsei consimțământului tuturor coproprietarilor la încheierea acesteia;

b) datorită caracterului accesoriu al servituții, aceasta se înstrăinează odată cu fondul; or, A nu mai este proprietar al fondului dominant;

c) oricum, chiar și dreptul de uzufruct a încetat prin moartea lui B, decedat cu 2 luni înaintea introducerii acțiunii, întrucât uzufructul nu se transmite pentru cauză de moarte.

Comentați susținerile pârâților. Dați o soluție motivată.

4. A, proprietar a două parcele de teren învecinate, fiecare cu construcție, încheie în martie 2010 cu B un contract prin care îi constituie acestuia din urmă un drept de uzufruct viager asupra unuia dintre terenuri și a casei situate pe acesta. Între cele două terenuri, A așezase anterior o poartă care permitea accesul de pe parcela dată acum în uzufruct lui B (parcela nr. 2) pe parcela rămasă lui A (parcela nr. 1), în vederea conectării periodice a bazinului folosit la irigarea gazonului de pe parcela nr. 2, la puțul amenajat pe parcela nr. 1.

La 2 ani după încheierea actului, A închide poarta cu un lacăt și plantează gard viu în dreptul ei, împiedicând astfel accesul lui B. În consecință, B introduce acțiune prin care cere desființarea gardului viu și deschiderea porții, arătând că, încă de la constituirea uzufructului, a intrat netulburat să ia apă de pe parcela lui A. În plus, susține că uzufructuarul are dreptul de a se folosi, întocmai ca proprietarul, de toate accesoriile bunului, deci inclusiv de servituțile stabilite în favoarea lui, și că, în contractul de constituire a uzufructului, nu s-a prevăzut închiderea sau zidirea porții.

Ulterior, A vinde parcela nr. 2 şi casa aferentă acesteia lui C, care moare la scurt timp, lăsând prin testament uzufructul celor două bunuri lui D. B atacă în justiție atât vânzarea dintre A şi C, cât şi testamentul în favoarea lui D, susținând că îi încalcă dreptul de uzufruct. La rândul său, D solicită, pe cale reconvențională, predarea casei şi a terenului obiect al dreptului său de uzufruct, precum şi recunoaşterea unei servituți de a lua apă de pe terenul lui A.

Analizați situația juridică din speță. Soluționați motivat acțiunile formulate.

5. În 1990, A a încheiat cu B o convenție prin care s-a stabilit un drept de servitute de trecere peste fondul lui A, în favoarea fondului lui B, care nu beneficia de nicio ieşire la drumul public. În septembrie 2012, A îl cheamă în judecată pe B, solicitând instanței:

a) să constate încetarea servituții ca urmare a dispariției oricărei utilități a acesteia (art. 770 alin. (1) lit. g) NCC), pe motiv că, încă din 2005, autoritățile au amenajat un drum nou, astfel încât parcela lui B are ieşire prin altă parte la acesta;

b) în subsidiar, să îl oblige pe B să exercite servitutea prin altă parte, mai concret, prin utilizarea unui părți dintr-un alt teren, pe care A l-a dobândit între timp în proprietate şi pe care l-a alipit parcelei vechi. Pe această cale, arată reclamantul, restrângerea adusă dreptului său de proprietate va fi mai mică, întrucât nu se ocupă decât o mică suprafață de teren.

B se opune, arătând că:

a) Servitutea a fost constituită prin convenție sub imperiul C. civ. 1864, prin urmare textul art. 770 alin. (1) lit. g) nu este aplicabil. În plus, susține că îi sunt deosebit de utile ambele ieşiri la drumul public, întrucât astfel poate optimiza utilizarea terenului în vederea construirii unor noi corpuri de clădire. Astfel, chiar dacă nu se mai poate susține necesitatea servituții inițiale, cu siguranță utilitatea ei s-a păstrat.

b) Cu privire la cererea subsidiară, B invocă principiul forței obligatorii a contractului, arătând că dreptul său şi modul lui de exercitare au fost clar stabilite prin contract. Eventual, susține pârâtul, A ar putea cere răscumpărarea servituții, dacă aceasta îi provoacă inconveniente foarte grave, caz în care însă va trebui să îi plătească despăgubiri lui B.

Analizați motivat toate susținerile părților. Dați soluția şi motivarea.

6. A încheie cu vecinul său B un contract prin care părțile stabilesc faptul că A va beneficia de două căi de acces peste terenul lui B, urmând ca întreținerea lor să-i revină lui B. Astfel, va exista un drum pentru automobile, care să ușureze accesul automobilelor mari utilizate de A pentru a transporta cerealele recoltate de pe terenul acestuia. Totodată, A va beneficia și de o alee pentru a ajunge cât mai repede la lacul din apropiere, unde A pescuiește, înoată etc.

La 2 ani de la încheierea convenției, A decedează și ulterior B vinde terenul său lui C. Acesta din urmă refuză să mai permită trecerea pe terenul său lui D, succesor universal al lui A.

D îl acționează în justiție pe C, pretinzând ca acesta să fie obligat să-i permită accesul și să întrețină drumurile, așa cum o făcuse și B. C se apără, arătând că nu e ținut de obligațiile asumate de B.

a) Discutați ce fel de drepturi putea dobândi A în temeiul convenției cu B și ce natură au obligațiile asumate de B?

b) Soluția instanței în privința accesului lui D și a obligațiilor de întreținere a căilor de acces asumate de B.

7. Comparați dreptul de uzufruct cu dreptul de servitute.

8. Între A și B se încheie o convenție prin care A îi înstrăinează lui B un imobil teren și clădire aflat în intravilanul localității X. Prin contract, părțile stabilesc că „B și succesorii săi" nu vor putea utiliza clădirea pentru a desfășura o activitate comercială în domeniul alimentar. Se precizează că respectarea obligației va putea fi cerută de către A și orice proprietar ulterior al imobilului clădire în care se găsește magazinului alimentar aflat în prezent în proprietatea lui A. Cele două imobile se află pe aceeași stradă.

Ulterior, B vinde imobilul cumpărat lui C, iar acesta deschide în clădirea respectivă un depozit *en gros* de alimente. A îl acționează în justiție pe C, pretinzând obligarea acestuia să respecte obligația asumată de B. În apărarea sa, C invocă art. 1280 NCC, precum și regula că nu se pot stabili servituți având ca obiect o obligație personală în sarcina proprietarului aservit.

Discutați natura dreptului constituit prin act. Precizați și motivați soluția instanței.

9. În august 2012, A le acționează în judecată pe surorile B și C. Pârâtele sunt acuzate de A că au așezat în urmă cu o lună o barieră care îi obstrucționează accesul cu autoturismul pe drumul folosit în mod normal pentru a intra în curtea casei sale. A își moti-

vează acțiunea arătând că, de mai mulți ani, folosește zilnic acest drum, realizat chiar de către pârâte, încă înainte de a-i vinde parcela pe care se găsește locuința sa.

B și C se apără, precizând că drumul trece peste terenul care încă le aparține și nu doresc să îi mai permită lui A accesul cu autoturismul prin grădina lor. Pârâtele arată că au folosit întotdeauna drumul doar pentru accesul cu căruța și că de altfel terenul aflat în prezent în proprietatea lui A nu este înfundat.

Instanța îi dă câștig de cauză lui A. În motivare se arată că, deși terenul lui A are acces la stradă și prin altă parte, reclamantul – tocmai în considerarea drumului existent peste parcela lui B și C – a îngrădit terenul său în zona respectivă. Totodată, așa cum e construită casa lui A, el poate să ajungă cu autoturismul la garajul propriu doar dacă intră în grădină trecând peste terenul lui B și C. Instanța precizează și că e relevant faptul că în contractul de vânzare încheiat cu A, încheiat în 2005, pârâtele nu s-au exprimat în sensul închiderii respectivului drum.

Precizați modalitățile de acțiune aflate la dispoziția reclamantului. Analizați soluția instanței.

10. În urma unor alunecări de teren cauzate de o inundație din martie 2012, terenul lui A devine loc înfundat. În consecință, acesta îi cere lui B, proprietarul vecin al unui teren mai mare, să îi permită trecerea peste fondul său, spre un alt drum public. În acest scop, A invocă o servitute de trecere constituită în favoarea fondului său de proprietarul anterior al acestuia, respectiv în sarcina fondului lui B, prin convenție înscrisă în CF în 1970, arătând că nimeni nu s-a folosit de ea până atunci, întrucât nu a fost nevoie. B susține că actul invocat de A nu consacră constituirea unui drept real, deoarece, fondul lui A nefiind loc înfundat la acea dată, dreptul de trecere constituit nu putea avea decât caracter personal, fiind stabilit pentru comoditatea proprietarului, și nu pentru utilitatea fondului.

Analizați situația juridică din speță. Are A dreptul să treacă peste fondul lui B spre calea publică?

11. La 5 august 2012, A introduce împotriva vecinului său B, o acțiune în justiție prin care cere instanței să îi recunoască un drept de servitute de trecere peste terenul acestuia. În motivarea acțiunii, A arată că, în trecut, cele 2 terenuri, cu nr. topo 544/1 și 544/2, aparțineau lui X, care, în urmă cu 35 de ani, a înstrăinat părinților lui A parcela cu nr. topo 544/2, precum și casa ridicată pe aceasta.

La data încheierii contractului, între cele două terenuri, exista o poartă de 6 m ce dădea spre o alee de pe parcela 544/1, ieşind spre drumul public principal al localităţii, în condiţiile în care ieşirea de care beneficia fondul 544/2 era spre un drum atunci neasfaltat, care acum este foarte îngust şi, în plus, impune un ocol considerabil până la accesul spre principalele locaţii de utilitate ale oraşului.

B se opune admiterii acţiunii, arătând că el a cumpărat parcela 544/1 de la X, în urmă cu 4 ani, iar în actul său de înstrăinare scrie că parcela s-a vândut liberă de orice sarcini. De altfel, în toată această perioadă, A nu a folosit niciodată poarta şi aleea respectivă.

a) Calificaţi acţiunea lui A şi arătaţi care ar putea fi temeiul juridic al acesteia;

b) Care va fi soluţia instanţei?

12. Între A şi B se încheie un act autentic, prin care A vinde lui B jumătate din suprafaţa sa de teren şi una din cele două construcţii aflate pe acesta. Între cele două parcele de teren, A amenajase o poartă şi o alee prin care se asigura accesul imobilului acum vândut lui B şi spre drumul la care avea ieşire parcela acum rămasă lui A. În contract este prevăzută o clauză conform căreia întreţinerea aleii şi a porţii va fi în sarcina lui B.

În 2012, la 21 de ani de la încheierea contractului, C introduce acţiune în justiţie împotriva lui A şi B, prin care, demonstrând că el este adevăratul proprietar al celor două parcele şi al construcţiilor aferente, precum şi că nu au trecut 30 de ani de când A a intrat cu rea-credinţă în posesia lor, cere recunoaşterea dreptului său şi restituirea bunurilor. B se apără, arătând că nu a ştiut că A nu era proprietarul terenului şi cere recunoaşterea unui drept de servitute de trecere peste fondul aflat în posesia lui A. C se opune, arătând că fiecare parcelă are ieşire proprie la un drum public.

Care va fi soluţia instanţei? Daţi o hotărâre motivată.

13. La 1.09.2012, B introduce o acţiune în justiţie împotriva lui C, solicitând obligarea pârâtului să înceteze încălcarea dreptului său de proprietate. Reclamantul arată că C trece în fiecare zi, fără drept, peste un teren aflat în proprietatea lui B, pentru a ajunge la terenul său.

În apărare, C arată că trece pe acolo încă din timpul vieţii lui D (tatăl reclamantului) care i-a permis accesul întotdeauna.

În plus, reclamantul solicită obligarea pârâtului să ridice pavelele pe care le-a aşezat, fără acceptul său, pe terenul lui B, pentru a uşura trecerea peste acesta.

Totodată, reclamantul pretinde obligarea pârâtului să înceteze lucrările construcţie prin care urmăreşte să adauge un al doilea etaj casei sale. Reclamantul prezintă un înscris prin care probează convenţia dintre tatăl său şi C, prin care se stabileşte că, pentru a nu lua lumina de pe livada lui D, pe terenul lui C nu se va construi la o înălţime mai mare de 5,5 m.

Pârâtul arată că a aşezat pavelele încă din anii '60 şi oricum, chiar de la început, casa lui (construită între 1957 şi 1959) a avut o înălţime de 7,5 m.

Precizaţi şi motivaţi soluţia instanţei.

III. Jurisprudenţă şi probleme din practica judiciară

1. *O servitute este necontinuă dacă nu se poate exercita decât prin intervenţia reînnoită a omului şi rămâne astfel chiar dacă ar fi permanentizată în mod artificial prin intermediul unei instalaţii corespunzătoare, atâta vreme cât această instalaţie nu poate funcţiona decât sub controlul omului.*

A se vedea Cass., s. a 3-a civ., decizia din 19 mai 2004, JurisData nr. 2004-023735, cu *notă* de H. PÉRINET-MARQUET, J.C.P. La Semaine Juridique, G, nr. 43/20 oct. 2004, I. Chron. Doctr. 171, *Droit des biens*, §22, p. 1907.

2. În anul 1900, X, proprietarul unui teren în suprafaţă mai mare, vinde lui Y o parcelă din acesta, situată în aşa fel încât să se învecineze la nord, est şi vest cu parcela lui X, iar la sud cu drumul public (terenul lui Y este înconjurat din trei părţi de cel rămas lui X). În contractul de vânzare-cumpărare, se stabileşte, în favoarea fondului rămas lui X şi în sarcina fondului înstrăinat, o servitute de a nu construi la o distanţă mai mică de 2m de liniile despărţitoare de la est şi de la vest. Ulterior, fondul lui X se divide în două parcele situate una la est şi una la vest de fondul aservit.

A, proprietarul actual al fondului cumpărat de Y, construieşte o casă pe toată lăţimea parcelei, adică exact până la liniile despărţitoare de la est şi de la vest. B, proprietarul actual al parcelei învecinate la est cu terenul lui A, îl cheamă în judecată, solicitând demolarea lucrărilor care încalcă distanţa prevăzută de servitute. În apărare, A invocă prescripţia extinctivă a servituţii, pe motiv că,

anterior ridicării casei sale, succesorul lui Y ridicase deja un garaj cu încălcarea servituții amintite, situație care s-a menținut peste 30 de ani fără vreo obiecție din partea proprietarului vecin.

Sesizând că garajul fusese construit pe linia dinspre vest și că, în schimb, nu existaseră astfel de încălcări cu privire la linia dinspre est, cu care se învecina reclamantul, instanța de fond respinge apărarea lui B și admite acțiunea.

Recursul pârâtului este însă admis iar hotărârea desființată, pe motiv că aceasta a încălcat principiul indivizibilității servituții consacrat de art. 700 C. civ. fr. (art. 769 NCC, respectiv art. 633 C. civ. 1864 rom.). În opinia instanței de recurs, prima instanță a aplicat greșit textul menționat, întrucât a divizat servitutea odată cu împărțirea în două a fondului dominant, considerând că actul contrar servituții, săvârșit cu privire la granița de vest, nu a afectat servitutea de care beneficia fondul învecinat la est; or, indivizibilitatea servituții ar impune ca actul contrar să conducă în timp la stingerea întregii servituți.

A se vedea Cass., s. a -3-a, decizia din 11 decembrie 1996, disponibilă la www.legifrance.gouv.fr.

Comentați soluția instanței de recurs. Care credeți că este rațiunea textului art. 769 NCC, respectiv a art. 633 C. civ. 1864 rom. (art. 700 C. civ. fr.)? Discutați semnificația caracterului indivizibil al servituții dedus din textul legal menționat. Partajul fondului dominant de către coproprietarii acestuia are ca efect supraviețuirea unei singure servituți exercitate în comun de proprietarii exclusivi ai parcelelor rezultate din împărțeală sau, dimpotrivă, atâtea drepturi de servitute câte fonduri noi au rezultat?

Pentru un comentariu, a se vedea F. ZÉNATI, *Indivisibilité des servitudes*, în RTDciv.1996, p. 939.

3. A, B și C sunt coproprietari cu privire asupra mai multor parcele de teren cu clădiri. În urma partajului judiciar, una din parcele este cumpărată de X. Acesta este chemat în judecată de societatea Y, dobânditoarea unei alte parcele rezultate în urma partajului, care probează că anterior partajului, coproprietarii amenajaseră o poartă între cele două parcele și o alee, astfel încât de pe parcela reclamantei se putea ieși la drum și peste parcela pârâtului. În concluzie, cere obligarea pârâtului să îi recunoască dreptul de trecere și să plătească daune-interese pentru încălcarea acestuia.

Instanța de fond admite acțiunea reclamantei, pe temeiul art. 627 C. civ. 1864 rom. (art. 694 C. civ. fr.). Hotărârea este casată în recurs, unde se stabilește că *nu se poate reține destinația proprietarului decât dacă fondurile actualmente divizate au aparținut aceluiași proprietar și dacă starea de fapt din care rezultă servitutea a fost stabilită de acesta*, prin urmare, *proprietarii aflați în indiviziune nu pot constitui o servitute prin destinația proprietarului.*

A se vedea Cass., s. a 3-a civ., decizia din 6 iunie 2007, cu *notă* de H. PÉRINET-MARQUET, în J.C.P. La Semaine Juridique, G, nr. 42/17 oct. 2007, I., *Droit des biens*, Doctr. Chron. 197, §14, p. 24.

Comentați soluția instanței de recurs.

4. C.A. Nancy (Franța), s. 1 civ., decizia din 13 apr. 2006, Dominique c/Theisen: Juris-Data nr. 2006-308826:

Renunțarea la o servitute convențională nu poate fi asimilată unei donații.

A se vedea C.A. Nancy (Franța), s. 1 civ., decizia din 13 apr. 2006, Dominique c/Theisen: Juris-Data nr. 2006-308826, în J.C.P. La Semaine Juridique, G, nr. 3/17 ian. 2006, IV (Panorama de jurisprudence).1109, p. 63.

IV. Bibliografie specială

I. LULĂ, *Observații asupra dobândirii dreptului de servitute prin uzucapiune*, în Dreptul nr. 8/2008, p. 119;

C. ATIAS, *La mutabilité des servitudes conventionnelles*, în RTDciv.1979, p. 245;

T. VIALATTE, *L'effet extinctif de la réunion sur une même tête de qualités contraires et ses limites*, în RTDciv.1978, p. 567;

V. TERZEA, *Servituțile în dreptul civil român*, Ed. C.H. Beck, București, 2006;

M.-M. PIVNICERU, G. PROTEA, *Dezmembrămintele dreptului de proprietate. Practică judiciară*, Ed. Hamangiu, 2007.

Dezmembrămintele dreptului de proprietate
Tabel comparativ

	uzufruct	uz	abitație	superficie	servitute
Caracteristici	- drept real principal as. bunului altuia - mobiliar / imobiliar - temporar - principal - netransmisibil prin acte *mortis causa* - transmisibil prin acte între vii • **în C. civ. 1864:** - netransmisibil prin acte între vii(discuție) - drept *intuitu personae* (discuție)	- drept real principal as. bunului altuia - mobiliar / imobiliar - temporar - principal - netransmisibil - neurmăribil - drept *intuitu personae*	- drept real principal as. bunului altuia - imobiliar - temporar - principal - netransmisibil - neurmăribil - drept *intuitu personae*	- drept real principal as. bunului altuia - imobiliar - temporar (≤ 99 ani, cu posibilitatea prelungirii) - principal - transmisibil (se transmite automat, o dată cu construcția, plantația, etc., cât timp acestea există, ori, independent, în lipsa construcției) • **în C. civ. 1864:** - drept perpetuu (cât durează existența construcției)	- drept real principal as. bunului altuia - imobiliar - perpetuu - accesoriu - indivizibil
Obiect	- bunuri mobile și imobile (de regulă neconsumptibile) - drepturi de creanță	- bunuri mobile și imobile	- imobil – locuință	- bunuri imobile (de regulă, terenuri)	- imobile prin natura lor - obiectul s. nu îl poate constitui o obligație de a face din partea proprietarului fondului aservit (o astfel de obligație poate fi constituită cu

	uzufruct	uz	abitație	superficie	servitute
	- universalități juridice				titlu accesoriu față de obiectul principal al s., fiind astfel o obligație *propter rem*
Constituire (expl.)	- contract - testament - uzucapiune (cu respectarea prevederilor de CF în materie imobiliară!) - posesia de bună-credință (pentru u. mobiliar)	- contract - testament - uzucapiune (cu respectarea prevederilor de CF în materie imobiliară!) - posesia de bună-credință (pentru u. mobiliar)	- contract - testament - uzucapiune (cu respectarea prevederilor de CF!) - lege (dreptul de abitație al soțului supraviețuitor)	- contract - testament - uzucapiune (cu respectarea prevederilor de CF!) - act administrativ - lege	- contract - testament (cu respectarea prevederilor în materie de CF) - uzucapiunea tabulară (orice servituți); uzucapiune extratabulară (numai servituțile pozitive) • **în C. civ. 1864** - uzucapiunea de 30 de ani (doar s. continue și aparente) - destinația proprietarului (doar s. aparente) - lege (s. legale; s. naturale) - acte administrative (s. administrative)
Exercitare	- cu conservarea substanței bunului - fără a modifica destinația bunului - cu suportarea	- doar în limita necesară pentru uzuar și familia sa (cei care se gospodăresc împreună cu el) - dă dreptul doar la	- doar în limita necesară pentru titularul dreptului de a. și familia sa - nu dă dreptul la fructe civile	- posibilitatea de a utiliza terenul în limitele necesare construirii și exploatării construcției, dacă părțile nu prevăd altfel - posibilitatea de a face acte de dispoziție ma-	- dreptul titularului s. de a face toate lucrările necesare pentru amenajarea și exercitarea s. (în cazul s. convenționale, părțile pot stabili obligația și în sarcina proprietarului fondului aservit); în cazul în care s.

	uzufruct	uz	abitație	superficie	servitute
	cheltuielilor de întreținere - fructele naturale și industriale sunt dobândite prin percepere - fructele civile sunt dobândite zi cu zi	fructele naturale și industriale, în totalitate sau în parte		terială asupra terenului (în limita necesară pentru realizarea construcției, plantației etc.) - obligația de a păstra structura construcției existente la constituire, sub sancțiunea încetării dreptului sau repunerii în sit. anterioară	profită și fondului aservit, cheltuielile tb. suportate proporțional de ambii proprietari - cu obligația de a exercita s. în limitele stabilite prin titlu (sau alt mod de constituire, dacă e cazul) - cu obligația de a nu face nimic prin care să îngreuneze situația fondului aservit
Stingere (expl.)	• cauze nespecifice: - prin desființarea titlului constitutiv (sau altă cauză de ineficacitate) - prin renunțarea la dr. făcută de titular - prin consolidare • cauze specifice: - prin împlinirea termenului pentru care a fost constituit	• cauze nespecifice: - prin desființarea titlului constitutiv (sau altă cauză de ineficacitate) - prin renunțarea la dr. făcută de titular - prin consolidare • cauze specifice: - prin împlinirea termenului pentru care a fost constituit - prin moartea uzuarului - prin neuz (10 ani pt. dr. constituit	• cauze nespecifice: - prin desființarea titlului constitutiv (sau altă cauză de ineficacitate) - prin renunțarea la dr. făcută de titular - prin consolidare • cauze specifice: - prin împlinirea termenului pentru care a fost constituit - prin moartea titularului - prin neuz (10 ani pt. dr. constituit	• cauze nespecifice: - prin desființarea titlului constitutiv (sau altă cauză de ineficacitate) - prin radierea din CF în baza renunțării la dr. făcută de titular - prin consolidare • cauze specifice: - prin împlinirea termenului pt. care a fost constituit - prin decăderea din dreptul de superficie - prin pieirea bunului *Obs.* - nu se stinge prin neuz - nu se stinge prin	• cauze nespecifice: - prin desființarea titlului constitutiv (sau altă cauză de ineficacitate) - prin radierea din CF în baza renunțării la dr. făcută de titular - prin consolidare - prin împlinirea termenului pentru care a fost constituită • cauze specifice: - prin neuz (10 ani pt. dr. constituit sub NCC; 30 de ani, pt. cel anterior) - în cazul s. continue termenul curge din momentul încălcării s. de către propr. fondului aservit - prin pieirea bunului

	uzufruct	uz	abitație	superficie	servitute
	- prin moartea uzufructuarului - prin neuz (10 ani pt. uzufr. constituit sub NCC; 30 de ani, pt. cel anterior) - ca sancțiune a abuzului de folosință - prin pieirea bunului	sub NCC; 30 de ani, pt. cel anterior) - ca sancțiune a abuzului de folosință - prin pieirea bunului	sub NCC; 30 de ani, pt. cel anterior) - ca sancțiune a abuzului de folosință - prin pieirea bunului	pieirea construcției, decât dacă există clauză contractuală în acest sens • **în C. clv. 1864** – dr. de superficie se stinge prin pieirea construcției	- imposibilitatea definitivă de exercitare (nu este un mod propriu-zis de stingere: s. se va stinge doar dacă imposibilitatea se menține 10 de ani – cauza stingerii va fi de fapt neuzul) - dispariția oricărei utilități a dr. - răscumpărarea servituții de trecere - prin uzucaparea unei servituți contrare
Protejare	- acțiune confesorie, prescriptibilă în 10 ani - acțiune posesorie, dacă poartă asupra unui imobil (mai puțin împotriva nudului-proprietar) - acțiune în grănițuire	- acțiune confesorie, prescriptibilă în 10 ani - acțiune posesorie, dacă poartă asupra unui imobil (mai puțin împotriva nudului-proprietar) - acțiune în grănițuire	- acțiune confesorie, prescriptibilă în 10 ani - acțiune posesorie (mai puțin împotriva nudului-proprietar)	- acțiune confesorie, imprescriptibilă - acțiune posesorie (mai puțin împotriva nudului-proprietar) - acțiune în grănițuire	- acțiune confesorie, prescriptibilă în 10 ani - acțiune posesorie (în principiu, doar pentru posesia s. continue şi aparente şi mai puțin împotriva nudului-proprietar)
Particularități	- u. constituit asupra bunurilor consumptibile îi	- este un drept de uzufruct caracterizat de	- este un drept de uz constituit asupra unei	- îl lipsește pe durata sa pe proprietarul terenului de beneficiul accesiunii	- constituirea în favoarea unui imobil (nu în favoarea unei persoane)

	uzufruct	uz	abitație	superficie	servitute
	conferă titularului său proprietatea bunurilor respective, nudul-proprietar păstrând un simplu drept de creanță împotriva uzufructuarului - posibilitatea constituirii asupra unor bunuri incorporale (creanțe, valori mobiliare etc.) sau asupra universalităților (de drept sau de fapt) - stingerea ca urmare a decăderii din dreptul de u.	limitarea posibilității de exercitare - în principiu, preia regimul juridic al dreptului de uzufruct	locuințe - în principiu, preia regimul juridic al dreptului de uzufruct	imobiliare artificiale - stingerea ca sancțiune a nerespectării obligației de a nu modifica structura construcției existente la data constituirii dreptului - nereglementată în C. civ. 1864 (posibilitatea constituirii s. era doar dedusă implicit, din texte precum art. 492)	- vocația spre perpetuitate - prin excepție, există ipoteze în care s. nu e constituită în favoarea unui imobil (ex. s. administrative) - stingerea prin răscumpărare (s. de trecere) - stingerea prin dispariția oricărei utilități a servit.

BCU CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

PROBLEME PRACTICE REZOLVATE. GRILE DE VERIFICARE

BCU IAȘI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Probleme practice rezolvate

A. Text

1. Prin acordul proprietarilor apartamentelor de pe scara unui bloc, spălătoria aflată la parter e transformată în apartament, în scopul vânzării. Ulterior, A, unul din proprietari, închiriază noul apartament lui B pentru o perioadă de 2 ani.

A şi B sunt acţionaţi în instanţă de către D, proprietar al unui apartament de la ultimul etaj. D pretinde anularea contractului de locaţiune şi evacuarea lui B. Acesta se apără, precizând că D nu poate de unul singur să introducă o astfel de acţiune în justiţie.

La rândul său, A arată că acte juridice precum închirierea pot fi realizate şi de către un singur coproprietar, oferindu-se să îi achite lui D o cotă din chiriile încasate. A precizează şi că, în orice caz, apartamentul rezultat din desfiinţarea spălătoriei se află în coproprietate forţată, deci nu poate fi vândut separat.

Pe cale reconvenţională, A pretinde obligarea lui D să îl despăgubească, deoarece atunci când D şi-a instalat centrala termică pe gaz a folosit ţeava care fusese deja adusă până la etajul 1 de către A. A cere şi obligarea lui D să îi permită utilizarea podului rezultat prin acoperirea cu ţiglă a blocului. D se opune, precizând că ţeava de gaz e parte din scara blocului şi că a suportat singur cheltuielile presupuse de acoperiş, ceilalţi proprietari motivând că doar el va beneficia de oprirea infiltrărilor de apă.

a) Analizaţi situaţia juridică şi susţinerile părţilor.

b) Precizaţi şi motivaţi soluţia instanţei. Care ar fi alternativele de acţiune ale părţilor ?

2. A îi vinde lui B una dintre cele două parcele de teren alăturate, pe care le-a moştenit, în calitate de succesor legal universal, de la unchiul său, C. Contractul de vânzare e redactat în formă autentică. După 2 ani de la încheierea contractului, se descoperă un testament prin care C îi lăsase lui X mai multe imobile, între care şi cele două parcele. X acceptă imediat legatul.

Ocupat cu administrarea celorlalte imobile, X se dezinteresează multă vreme de soarta celor două terenuri, introducând acţiunea în revendicare împotriva lui B (pentru parcela vândută), respectiv

împotriva lui A (pentru cea nevândută) după o lungă perioadă de timp, la data de 14.03.2012. În apărare, A şi B susţin că au trecut deja 23 de ani de la deschiderea succesiunii, respectiv 22 de la vânzare, şi că amândoi au fost de bună-credinţă.

În cursul litigiului, se descoperă că suprafaţa parcelei vândute lui B, aşa cum e menţionată în contractul de vânzare-cumpărare, este mai mică decât cea folosită efectiv de acesta, întrucât, din cauza unei erori, linia de demarcaţie dintre cele două terenuri a fost trasată cu 6m în interiorul parcelei păstrate de A.

a) Analizaţi situaţia juridică din speţă.

b) Precizaţi şi motivaţi soluţia instanţei.

3. A încheie cu B un contract prin care îi închiriază acestuia din urmă un teren situat în zona industrială a oraşului. După un an de la încheierea contractului, B edifică pe teren două construcţii. În acelaşi an, A moare, iar C, căruia A îi lăsase prin legat particular terenul în discuţie, îl vinde lui B, contractul de vânzare-cumpărare fiind consemnat într-un înscris sub semnătură privată. Ulterior, B amenajează în una dintre clădiri o crescătorie de ciuperci, iar pe cealaltă o utilizează ca depozit.

După 2 ani de la încheierea contractului cu C, B află că, înainte de a muri, A revocase testamentul iniţial, prin care îi lăsase bunul lui C. La 4.07.2009, după încă 18 ani de la aceeaşi dată, X, moştenitor legal al lui A, amplasează pe teren plăcuţe care anunţă că terenul este de vânzare, indicându-se pe el ca persoană de contact. B introduce acţiune în justiţie prin care cere obligarea lui X la ridicarea plăcuţelor şi încetarea oricărui act de pătrundere pe terenul său. În apărare, X aduce contractul de închiriere dintre A şi B, susţinând că, întrucât acesta a fost încheiat pe durată nedeterminată, B este şi acum un simplu chiriaş.

Independent de acest litigiu, X solicită instanţei să i se recunoască proprietatea asupra terenului, dar şi asupra depozitului, cerând însă demolarea ciupercăriei. În plus, X cere obligarea lui B la plata contravalorii tuturor ciupercilor produse, precum şi a chiriilor percepute prin închirierea depozitului. B se apără, invocând uzucapiunea.

Sunteţi judecător. Soluţionaţi motivat acţiunea lui B, respectiv pe cea a lui X, analizând şi apărările pârâţilor.

4. În urma unor ploi torențiale, unul din digurile care împrejmuiesc pescăria lui A cedează. Este parțial inundat terenul învecinat (aparținând lui B), iar o parte din apă, împreună cu o parte din peștele care se găsea acolo, ajunge în bazinul pe care B îl construise pe terenul său pentru a acumula apa de ploaie pentru irigații.

După mai multe săptămâni, odată cu retragerea apei de pe restul terenului, B constată că în apa din bazinul său se găsește pește. Cunoscând pasiunea pentru pescuit a vărului său C, fiul lui B îl cheamă pe acesta, care pescuiește o parte din pești.

Aflând aceasta, A îi acționează în judecată pe B și C, pretinzând despăgubiri (sau pește în aceeași cantitate și de aceeași calitate) în locul peștelui despre care probează că nu ar fi putut ajunge în bazinul lui B decât din pescăria sa. B se apără, precizând că, odată ajuns pe terenul său, peștele i-a aparținut, deci putea face cu el ce dorea. La rândul său, C precizează că, fiind pescuit de el, peștele îi revine. C menționează și că nu a știut de unde provenea peștele, fiind convins că B și-a îndeplinit o mai veche dorință, de a avea o baltă cu pește.

Analizați situația juridică. Precizați și motivați soluția instanței.

5. A, proprietar a două parcele de teren învecinate, fiecare cu construcție, încheie cu B un contract prin care îi constituie acestuia din urmă un drept de uzufruct viager asupra unuia dintre terenuri și a casei situate pe acesta. Între cele două terenuri, A așezase anterior o poartă care permitea accesul de pe parcela dată acum în uzufruct lui B (parcela nr. 2) pe parcela rămasă lui A (parcela nr. 1), în vederea conectării periodice a bazinului folosit la irigarea gazonului de pe parcela nr. 2, la puțul amenajat pe parcela nr. 1.

La 2 ani după încheierea actului, A închide poarta cu un lacăt și plantează gard viu în dreptul ei, împiedicând astfel accesul lui B. În consecință, B introduce acțiune prin care cere desființarea gardului viu și deschiderea porții, arătând că, încă de la constituirea uzufructului, a intrat netulburat să ia apă de pe parcela lui A. În plus, susține că uzufructuarul are dreptul de a se folosi, întocmai ca proprietarul, de toate accesoriile bunului, deci inclusiv de servituțile stabilite în favoarea lui, și că, în contractul de constituire a uzufructului, nu s-a prevăzut închiderea sau zidirea porții.

Ulterior, A vinde parcela nr. 2 și casa aferentă acesteia lui C, care moare la scurt timp, lăsând prin testament uzufructul celor două bunuri lui D. La 5.06.2009, B atacă în justiție atât vânzarea

dintre A şi C, cât şi testamentul în favoarea lui D, susţinând că îi încalcă dreptul de uzufruct. La rândul său, D solicită, pe cale reconvenţională, predarea casei şi a terenului obiect al dreptului său de uzufruct, precum şi recunoaşterea unei servituţi de a lua apă de pe terenul lui A.

Analizaţi situaţia juridică din speţă. Soluţionaţi motivat acţiunile formulate.

6. A şi B sunt proprietari a două fonduri învecinate, aflate într-o zonă de munte. Pe terenul lui A se găseşte un izvor. În timp, B a amenajat pe terenul său un sistem de captare a unei părţi din apa provenită de la izvor. C cumpără terenul lui A cu intenţia de a exploata sursa de apă. Datorită lucrărilor întreprinse de C, acesta preia integral apa izvorului respectiv, lipsindu-l pe B de posibilitatea de a capta în continuare o parte din apă.

Considerându-se prejudiciat, B îl acţionează în instanţă pe C, cerând – prin acţiunea introdusă la 10.07.2010 – obligarea sa la readucerea lucrurilor în situaţia iniţială. În acţiune, B invocă faptul că a captat apă de la izvorul respectiv de mai bine de 30 de ani, iar amenajările – făcute imediat după ce a cumpărat propriul teren – erau vizibile, deci C a dobândit parcela alăturată în cunoştinţă de cauză. C pretinde respingerea acţiunii lui B ca neîntemeiată, deoarece A nu i-a dat niciodată acestuia dreptul de a capta apă de la izvorul său; pe cale reconvenţională cere obligarea lui B la desfiinţarea amenajărilor pe care le-a făcut, la plata de despăgubiri pentru apa pe care a preluat-o fără drept şi cu rea-credinţă de la izvorul altuia şi la încetarea pe viitor a oricărei încercări de a mai capta apa care ar ajunge pe terenul lui B.

Analizaţi situaţia juridică. Calificaţi acţiunea introdusă de B. Precizaţi şi motivaţi soluţia instanţei.

7. A este proprietar al unei case cu curte. Casa ocupă întreaga limită a parcelei înspre drumul public. Accesul spre curte se face prin clădire, casa având ieşire directă înspre curte, şi printr-un gang (care separă parterul casei în două) lat de 7m, care asigură accesul cu autoturismul. În 2001, A închiriază lui B pe 5 ani gangul, permiţându-i prin contract închiderea lui şi amenajarea unei cafenele. B ridică ziduri prin care închide ambele ieşiri ale gangului şi amenajează spaţiul conform destinaţiei convenite, obţinând o autorizaţie administrativă în acest sens.

La expirarea contractului, A cere evacuarea lui B din spațiu și invocă accesiunea asupra lucrărilor efectuate de B. Acesta din urmă solicită instanței recunoașterea unui drept de superficie asupra cafenelei, invocând faptul că, prin permisiunea dată prin contract, A a renunțat la beneficiul accesiunii. Instanța admite acțiunea lui A.

A continuă exploatarea cafenelei, folosind aceeași denumire inițială, prin care devenise deja celebră în oraș. B îl acționează în justiție, cerându-i încetarea folosirii vechii denumiri. A se apără invocând ocupațiunea, arătând că, la plecarea din spațiu, B a abandonat vechea siglă luminoasă de la intrarea în cafenea și că, oricum, B nu a deschis o altă cafenea cu același nume.

În 2008, A este chemat în judecată de X, proprietarul parcelei din spatele curții lui A, care invocă o hotărâre judecătorească din 1988 ce îi recunoștea un drept legal de servitute de trecere înspre drumul public prin curtea și gangul lui A și cere redeschiderea gangului. A se opune, invocând stingerea servituții prin neuz, precum și art. 636 C.civ. (*Servituțile încetează când lucrurile se găsesc în astfel de stare, încât servitutea nu se mai poate exercita*).

a) Comentați soluția instanței cu privire la cererea lui A, formulată la finele contractului de închiriere din el și B;

b) Oferiți câte o soluție motivată în drept pentru celelalte două litigii, dintre A și B, respectiv dintre A și X.

8. În anul 1969, A a dobândit prin testament un uzufruct viager asupra unui imobil teren și construcție, nuda-proprietate revenindu-i lui B – succesor legal. În 2003 B revine în țară după mai mulți ani și constată că C, proprietarul terenului învecinat, a construit o casă lipită de casa sa, folosind astfel zidul casei lui B, zid care – fără a ocupa vreo porțiune din terenul lui C – se găsea la limita dintre cele două fonduri.

În urma refuzului lui C de a demola partea de casă lipită de a sa, B îl acționează în instanță. Prin aceeași acțiune, B îl cheamă în judecată și pe A, cerând anularea dreptului acestuia, deoarece nu l-a informat în legătură cu lucrările întreprinse de C.

C precizează că și-a ridicat casa încă din 1971 și ar fi abuziv ca, după atâția ani, să fie obligat să o dărâme în parte, mai ales că A i-a permis să lipească clădirea de cea deja existentă (se prezintă un înscris autentic care conține acordul lui A). În replică, B probează că în 1971 s-a construit doar parterul clădirii, etajul și acoperișul fiind ridicate în 1975, ocazie cu care A, în mod abuziv, a fost de

B.C.U. „M. EMINESCU" IAȘI

acord să închidă fereastra de la etajul clădirii lui B, blocată de casa ridicată de C. La rândul său, A precizează că nu a ştiut că B ar fi deranjat de construcţia lui C.

Precizaţi şi motivaţi soluţia instanţei. În măsura în care acţiunea ar fi admisă, care ar fi soarta contractului de vânzare-cumpărare prin care A a înstrăinat, înainte de a interveni litigiul, întreaga recoltă de mere care urmează să rezulte din livada de pe terenul respectiv în toamna anului 2003, preţul fiind încasat la încheierea contractului.

9. La 3.06.2005 B introduce împotriva vecinului său A o acţiune posesorie prin care pretinde obligarea acestuia să înceteze tulburarea posesiei reclamantului. B arată că, în urmă cu 2 luni, A a început să ridice pe terenul propriu (alăturat terenului lui B) o hală cu destinaţie de depozit. De atunci şi până în prezent, A a depozitat materiale de construcţie pe terenul lui B, distrugând şi gardul dintre cele două imobile (B precizează că gardul a fost ridicat pe terenul pe care îl deţine, de către proprietarul anterior (C)). B arată şi că, prin ridicarea construcţiei, A a făcut imposibil exerciţiul servituţii constituite de acesta printr-un contract încheiat în 1970 cu C. Prin acest contract, pe care B îl propune în probaţiune, părţile au constituit un drept de servitute de a nu construi în favoarea terenului lui C (în prezent dobândit de B), respectiv în sarcina terenului lui A.

A se apără, precizând următoarele: materialele de construcţie au ocupat terenul lui B pentru o scurtă perioadă de timp şi în prezent nu se mai găsesc acolo. Gardul se află în coproprietatea sa şi a lui B, prin urmare, se arată dispus să participe la jumătate din cheltuielile pentru refacerea lui. Oricum, B a cumpărat de la C terenul doar la 11.09.2004, deci nu l-a posedat timp de 1 an. Este inadmisibilă invocarea unui contract – precum cel dintre A şi C – într-o acţiune posesorie. În fine, chiar dacă s-ar admite invocarea contractului, servitutea respectivă s-a stins prin neuz, deoarece C nu a făcut niciodată vreun act prin care să o exercite.

În replică, B susţine că distrugerea gardului i se datorează lui A, chiar dacă acesta şi-a ridicat materialele. De asemenea, B precizează că nu a fost parte în contractul respectiv, deci poate să îl invoce în posesoriu.

Analizaţi fiecare dintre susţinerile părţilor. Precizaţi şi motivaţi soluţia instanţei.

10. A, proprietar al unui teren situat în intravilan, încheie cu B un contract prin care îi constituie acestuia, pe o perioadă de 15 de ani, un drept de uzufruct asupra unei jumătăți din parcelă. Părțile stabilesc că lui B îi este transmis și „dreptul de a construi" pe partea respectivă din teren. De asemenea, se constituie și un „drept de trecere, cu piciorul și cu autoturismul" peste partea de parcelă rămasă în folosința lui A, în scopul înlesnirii utilizării părții date în uzufruct și a construcțiilor pe care B urmează să le ridice.

În anul 2009, la 7 ani de la încheierea contractului, B hotărăște să demoleze clădirea pe care o ridicase între timp, pentru a construi un imobil mai mare, pe care dorește să îl închirieze unei societăți comerciale. Se opune C, care îl acționează în judecată pe B. Reclamantul C susține că este nud proprietar al clădirii pe care pârâtul dorește să o demoleze. C cere introducerea în cauză a lui A și prezintă în probațiune contractul prin care A i-a înstrăinat, în urmă cu 9 luni, nuda-proprietate asupra clădirii. C pretinde recunoașterea dreptului său asupra construcției și posibilitatea sa de a utiliza, după încetarea uzufructului, drumul de acces constituit de A și B. Se opune B, care susține că a construit cu materiale proprii, deci clădirea îi aparține. De asemenea, A pretinde – în lipsa unei clauze exprese – că părțile (A și B) ar fi subînțeles că dreptul de trecere era constituit doar pe perioada uzufructului. În replică, C arată că, în lipsa unei stipulații contrare, un astfel de drept este perpetuu.

Stabiliți natura drepturilor asupra clădirii ridicate de B și asupra drumului de acces. Precizați și motivați soluția instanței.

11. În anul 2001, A contractează un împrumut de la Banca X, pe care îl garantează prin constituirea unui drept de ipotecă asupra unui teren în suprafață de 1200 m^2, pe care îl deține în proprietate. În anul 2006, constatând că A nu a achitat la scadență o mare parte din suma împrumutată, Banca X decide să vândă la licitație terenul, pentru a își recupera suma respectivă și dobânzile aferente. Se opune B, care a cumpărat, în anul 2003, terenul de la A. B arată că ipoteca a trecut asupra prețului încasat de A în locul terenului, prin urmare banca ar trebui să urmărească respectiva sumă. Susținerile lui B nu sunt admise și procedura de executare silită se finalizează prin vânzarea imobilului către C. Imediat după achiziționarea terenului, C invocă reglementările referitoare la accesiune și îi cere lui B, în instanță, să demoleze clădirea pe care o construise pe un capăt al parcelei (în 2004, B a ridicat o casă cu amprenta la sol de

110 m^2). Reclamantul motivează că B a fost de rea-credință, deoarece a cumpărat cunoscând existența ipotecii. B se apără, precizând că a cumpărat terenul cu bună-credință. Își motivează susținerea prin aceea că dreptul de ipotecă nu indisponibilizează bunul în patrimoniul debitorului, fapt necontestat de reclamant (C).

a) Analizați susținerile părților în ambele litigii. Precizați și motivați soluția instanței în litigiul dintre C și B.

b) Care ar fi fost soluția în litigiul dintre C și B dacă în contractul de ipotecă s-ar fi stipulat o clauză conform căreia, până la restituirea integrală a sumei împrumutate, cu dobânzile aferente, A nu va putea înstrăina terenul ? Calificați clauza respectivă.

12. În procesul de revendicare intentat în anul 2008 de A, pârâtul B invocă dobândirea prin uzucapiunea de 10 la 20 de ani a terenului agricol care face obiectul litigiului. Astfel, după ce reclamantul a prezentat în probațiune titlul său de proprietate, B susține că împreună cu C, de la care a cumpărat terenul, l-a posedat timp de 21 de ani. B prezintă înscrisul autentic care probează contractul încheiat cu C, în urmă cu 9 ani. De asemenea, B admite, în urma probațiunii făcute de A, că C era un neproprietar. Susține însă că acest fapt nu i-a fost cunoscut la momentul cumpărării terenului. Totodată, B precizează că și C a posedat, timp de 12 ani, terenul cu bună-credință, întemeindu-și posesia chiar pe o hotărâre judecătorească. În acest sens, prezintă hotărârea instanței care îi dăduse câștig de cauză lui C într-un alt proces de revendicare intentat de un terț D împotriva sa, vizând același teren.

Reclamantul A cere respingerea argumentelor lui B, invocând faptul că pârâtul nu a probat convingător buna-credință a sa și a autorului său (C). Totodată, A pretinde obligarea lui B la restituirea în natură sau prin echivalent a tuturor fructelor industriale pe care acesta le-a obținut prin exploatarea, timp de 9 ani, a terenului respectiv. În fine, A dorește și obligarea lui B să demoleze anexele pe care le-a construit pe teren autorul său C. În replică, B precizează că, în măsura în care instanța admite cererea principală a reclamantului, el înțelege să invoce prevederile din C.civ. care îi dau dreptul să păstreze fructele și să primească despăgubiri pentru construcția ridicată de C cu bună-credință pe teren, a cărei valoare a fost inclusă în prețul achitat de el lui C.

Analizați susținerile părților. Precizați și motivați soluția instanței.

13. A încheie cu B un contract de vânzare-cumpărare, având ca obiect un ceas elvețian în valoare de 3500 €. Deoarece A (cumpărătorul) nu se poate hotărî între 3 modele ale aceluiași producător, B îi predă câte un exemplar din fiecare model, părțile stabilind prin înscrisul constatator al contractului că A va avea la dispoziție 30 de zile în care să decidă, urmând ca, atunci când s-a hotărât, dar nu mai târziu de ultima zi a intervalului stabilit, să îi restituie lui B cele două exemplare pe care nu dorește să le păstreze.

După 2 săptămâni de la încheierea contractului, în urma unei ample investigații desfășurate de poliție, se descoperă că B făcea parte dintr-o rețea de hoți de obiecte de lux (ceasurile fuseseră furate de la distribuitorul mărcii respective în România).

Fiind contactat de reprezentanții poliției, A acceptă să predea poliției toate cele 3 ceasuri, care încă se găseau la el. După 6 luni, la încheierea anchetei, între A și firma X, care se ocupă cu comercializarea ceasurilor respective în România, apare un litigiu în legătură cu cele 3 ceasuri.

A cere în instanță ca firma X, căreia îi fuseseră restituite între timp ceasurile de către poliție, să îi permită să ridice unul dintre cele 3 ceasuri, la alegerea sa. A își susține pretențiile invocând posesia sa de bună-credință.

Se opune X, care arată că A invocă o posesie pe care nu o are, deoarece a restituit între timp bunurile litigioase. X precizează și că B nu deținea actele de proveniență ale celor 3 ceasuri, deci eventuala posesie a lui A nu putea fi decât echivocă. De altfel, în lipsa acestor acte, susține X, ceasurile, ca bunuri de gen, nu ar fi fost individualizate, deci nu s-a putut realiza transferul de proprietate către A. De asemenea, X mai arată că A nu achitase decât un avans de 1000 € din preț. Pentru aceste motive, X susține că A nu a putut avea o posesie utilă.

a) Analizați situația juridică și susținerile părților. Precizați și motivați soluția instanței.

b) (*varianta 2*) A a cumpărat de la B ceasul respectiv (fără posibilitatea de a alege), ceasul a pierit fortuit ulterior predării, iar firma X cere obligarea lui A să achite față de ea prețul (încă neplătit lui B). Cum își motivează cererea X ? Care va fi soluția instanței ? Motivați.

14. În anul 1973 A şi B au dobândit prin succesiune o parcelă de teren în suprafaţă de 1200 m^2, cei doi devenind coproprietari în cote de 2/3 (A), respectiv 1/3 (B). Printr-o convenţie din 1974, A şi B stabilesc ca fiecare dintre ei să folosească în mod exclusiv câte o jumătate din parcelă, având inclusiv posibilitatea de a construi. În anul 1975 B construieşte o casă pe partea din parcelă care îi revenise în folosinţă.

În anul 2006 A cere partajul judiciar al terenului. Se opune B, care susţine că, prin convenţia încheiată în 1974, părţile au înţeles implicit să menţină starea de coproprietate. Instanţa admite cererea de partaj, iar împărţeala se realizează în natură. A este de acord ca împărţirea să se facă astfel încât casa ridicată de B să se găsească pe partea din teren care îi revine lui B.

Ulterior partajului, A constată însă că, având în vedere cota sa mai mare din dreptul de proprietate (2/3), în urma ieşirii din indiviziune i-a revenit şi o parte din suprafaţa aflată anterior în folosinţa lui B, astfel încât unul din zidurile casei ridicate de B, paralel cu linia de demarcaţie dintre parcelele rezultate prin partaj, se află la mai puţin de jumătate de metru de parcela lui A.

A îi cere lui B să închidă cele două ferestre care se găsesc pe peretele respectiv. În urma refuzului lui B, A îl acţionează în instanţă în anul 2007, susţinând că pârâtul tulbură, prin deschiderea ferestrelor, folosinţa normală a terenului aflat în stăpânirea reclamantului (A). B se apără, invocând uzucaparea unei servituţi care i-ar permite menţinerea ferestrelor, având în vedere că au fost deschise din 1975. Acţiunea lui A e respinsă.

În 2008, A introduce o nouă acţiune, susţinând existenţa, în favoarea fondului său, a unei servituţi de vedere care i-ar impune lui B să nu deschidă ferestre pe peretele clădirii aflat în imediata apropiere a parcelei reclamantului. Se opune B, care arată că nu a acceptat niciodată constituirea unei servituţi în favoarea fondului lui A. Mai mult, B susţine, din nou, că fondul său este cel care beneficiază, prin efectul uzucapiunii, de o servitute, contrară celei invocate de A, care ar permite menţinerea ferestrelor. În contradictoriu, A arată că partajul nu poate reprezenta just-titlu pentru uzucapiune. La rândul său, B susţine că, şi dacă nu s-ar admite uzucapiunea, ar fi dobândit servitutea cu ocazia partajului, când A nu s-a opus menţinerii ferestrelor.

a) Comentaţi argumentul lui B în acţiunea lui A din 2006;

b) Calificați acțiunea introdusă de A în 2007, pronunțați-vă în legătură cu apărarea lui B și precizați motivat dacă soluția instanței a fost corectă;

c) Calificați acțiunea introdusă de A în 2008, analizați situația juridică și susținerile părților, precizați și motivați soluția instanței.

15. Succesorii lui A sunt acționați în instanță de către C, care cere obligarea acestora la restituirea mai multor bijuterii pe care reclamantul pretinde că i le-ar fi împrumutat lui A. Reclamantul C invocă și probează în acest sens calitatea sa de proprietar (prin contractul de vânzare-cumpărare), dovedind totodată și împrumutul de folosință realizat (prezintă în acest sens un înscris semnat de A).

Succesorii lui A se apără, arătând că bunurile litigioase nu s-au regăsit la efectuarea inventarului printre lucrurile lui A. Este chemat în instanță și B, vecin al lui A, care s-a ocupat cu administrarea problemelor curente ale gospodăriei lui A în perioada în care acesta a suferit de boala în urma căreia a decedat. B admite că deține bijuteriile respective, pe care susține însă că le-a cumpărat cu bună-credință de la A, alături de alte câteva bunuri mobile.

Se opune C, care susține că B ar fi putut la fel de bine să sustragă bunurile litigioase din locuința lui A, având în vedere că defunctul îi încredințase cheile locuinței (B admite că a deținut până la decesul lui A cheile respective). Reclamantul arată că, astfel, buna-credință invocată de B este îndoielnică. Totodată, C precizează că B nu a făcut proba contractului de vânzare pe care susține că l-ar fi încheiat cu A. În fine, reclamantul arată că B ar fi fost în fapt de rea-credință, deoarece a „ascuns" bijuteriile într-un seif bancar și inițial, când a fost contactat – la sugestia succesorilor lui A – de către C a negat că ar deține bunurile litigioase, B schimbându-și declarația doar după ce a fost chemat în judecată.

a) Calificați acțiunea introdusă de C.

b) Calificați juridic apărarea lui B.

c) Analizați fiecare dintre susținerile lui C și precizați relevanța lor în speță.

d) Precizați și motivați soluția instanței.

16. În anul 1971 proprietarul (C) unui teren agricol a constituit, în favoarea lui A, un uzufruct viager asupra terenului respectiv. În 1973, A încheie cu B – proprietar al unui teren alăturat – o convenție prin care B conferă posibilitatea de a utiliza o fâșie lungă de

25 m şi lată de 1,5 m din terenul său pentru a aşeza, în fiecare an, pe perioada sezonului agricol, o ţeavă prin care să fie alimentat cu apă provenită de la un bazin de apă de ploaie situat pe un alt teren (aflat în proprietatea lui A) rezervorul pentru irigaţii aflat pe terenul luat în uzufruct de către A.

În anul 2008 A decedează, iar în primăvara lui 2009 C aşează din nou ţeava respectivă, conectând-o la bazin. Se opun B şi D – unic succesor al lui A – care îl acţionează în instanţă. B arată că dreptul de a utiliza fâşia din terenul său s-a stins la decesul lui A (singurul care fusese parte în contractul din 1973 alături de B). La rândul său, D precizează că C nu are niciun drept să utilizeze apa din bazinul aflat în prezent în proprietatea sa (a lui D).

C se apără, invocând faptul că A, în calitate de uzufructuar, a posedat pentru el (C) şi, astfel, prin posesia îndelungată a lui A ar fi dobândit dreptul de a utiliza fâşia respectivă de teren şi bazinul lui D pentru exploatarea propriului teren.

În replică, B arată că posesia lui A nu poate fi invocată de pârât, deoarece a fost exercitată cu întreruperi (potrivit convenţiei, ţeava era îndepărtată de toamna până în primăvara anului următor).

La rândul său, D precizează că bazinul de apă de ploaie de pe terenul său e alcătuit dintr-un recipient pentru apă, fixat pe trei piloni, recipient care e demontabil şi de altfel, pe timpul iernii de cele mai multe ori este depozitat într-o incintă situată pe acel teren. Prin urmare, posesia lui A, oricât de îndelungată, nu ar fi putut determina dobândirea unui drept asupra acelui bun.

a) Calificaţi acţiunea introdusă de B şi D.

b) Analizaţi fiecare dintre susţinerile lui B, C şi D.

c) Precizaţi şi motivaţi soluţia instanţei.

17. La data de 7.11.2011 A, B şi C dobândesc, în calitate de moştenitori legali acceptanţi, întreaga avere a lui X, în cote egale de 1/3 fiecare.

a) Succesiunea cuprinde, printre alte bunuri, şi un teren, luat în stăpânire de către succesori cu convingerea că i-a aparţinut lui X. Ulterior, cercetând cartea funciară, aceştia constată că acolo figurează ca proprietar Y şi descoperă între înscrisurile defunctului un contract de închiriere a terenului, încheiat între X şi Y, dar care nu a fost menţionat în cartea funciară. A, B şi C doresc să păstreze terenul respectiv; ei se prezintă la dvs. avocat şi arată că Y a decedat (la 5.03.2009) şi nu îi cunosc succesorii, astfel încât nu au de

la cine să achiziționeze terenul. Ei ar dori să știe dacă, având în vedere buna lor credință, stăpânirea actuală asupra terenului, eventual unită cu folosința exercitată de *de cujus*, le va permite să îl dobândească prin uzucapiune. Analizați situația juridică. Cum îi sfătuiți?

b) La data de 28.11.2011 – ulterior acceptării succesiunii de către cei trei – între aceştia intervine un partaj convențional cu privire la mai multe bunuri din moştenire, printre care şi un imobil, teren şi construcție, care îi este atribuit lui A. Având în vedere că construcția a necesitat mai multe reparații urgente la sistemul de alimentare cu apă, afectat de îngheț, C a încheiat – la 14.11.2011 – un contract cu T, o firmă specializată în instalații, care a remediat problema, contra sumei de 4000 RON, pentru care a eliberat în aceeaşi zi o chitanță, care nu a fost însă achitată. Ulterior partajului între A, B şi C apare un conflict cu privire la plata sumei. A pretinde ca toți cei trei să suporte proporțional suma, conform cotelor de coproprietate. B se opune, arătând că el nu a consimțit la încheierea contractului respectiv şi că oricum, în contractul de partaj, părțile au stabilit că: *„fiecare copărtaş e considerat proprietar exclusiv asupra bunului care îi revine cu începere de la data deschiderii succesiunii lui X"*, deci A ar trebui să achite singur sarcinile bunului. La rândul său C precizează că a consultat un avocat şi că potrivit legii: „Actele încheiate, în condițiile legii, de un coproprietar cu privire la bunul comun rămân valabile şi sunt opozabile celui căruia i-a fost atribuit bunul în urma partajului". În fine, C amenință că, dacă A îi va cere să contribuie la plata sumei respective, el va invoca nulitatea partajului, care nu este valabil deoarece a fost făcut doar cu privire la o parte din bunurile aflate în indiviziune. Cum va aprecia instanța fiecare dintre argumentele aduse de cei trei, în eventualitatea unui litigiu judiciar? Motivați.

c) Cum va soluționa instanța acțiunea posesorie introdusă de B cu privire la un alt teren aflat în coproprietate, având în vedere că proprietarul terenului vecin a început ridicarea unei construcții pe terenul propriu şi cu această ocazie vehiculele grele folosite la transportul materialelor au pătruns şi pe o parte din terenul aflat în coproprietatea lui A, B şi C, de asemenea, pământul escavat pentru realizarea fundației a fost depozitat lângă gardul dintre terenuri, determinând prăbuşirea gardului în terenul lui A, B şi C. Precizați dacă B putea introduce singur acțiunea şi motivați soluția instanței.

18. În 17 ianuarie 2011, X formulează acțiune în justiție prin care cere obligarea lui Y, proprietarul terenului vecin cu al său, să îi permită amenajarea unei porți în gardul de pe linia despărțitoare dintre fonduri și accesul la puțul și pompa de apă de pe terenul lui Y. În motivarea acțiunii, reclamantul pretinde că are un drept de servitute constituit în 1999 prin act juridic între A și B (proprietari anterior ai fondurilor lui X, respectiv Y). Actul prevede dreptul perpetuu al oricăror proprietari ai fondului lui A de a lua apă din puț și de a folosi pompa în vederea irigării lucrărilor agricole de pe acesta.

Din probe rezultă că X și Y au dobândit terenurile în martie, respectiv mai 2009, de la C, societate de construcții, care, în 2007, a cumpărat mai multe parcele din zonă, inclusiv cele două, le-a schimbat destinația din terenuri agricole în terenuri pentru construcții, a edificat pe acestea câte o casă fără a le îngrădi, înstrăinându-le ulterior, inclusiv lui X și Y. În timpul construcțiilor, C a folosit apa din puț pentru lucrările cu ridicarea casei lui X. De la cumpărare, X a folosit nestingherit puțul pentru a lua apă menajeră, până în august 2010, când Y și-a îngrădit terenul.

Pârâtul se opune admiterii acțiunii, invocând următoarele: 1. Deși prevede dreptul de a folosi puțul și pompa, actul invocat de reclamant nu stabilește și o servitute de trecere pe fondul său până la puț; or, dezmembrămintele proprietății nu se prezumă. Astfel, în niciun caz X nu va putea trece pe fondul său. 2. Contractul său de dobândire nu prevede că proprietatea se înstrăinează grevată de vreo servitute.

a) Calificați juridic acțiunea reclamantului.

b) Analizați dreptul constituit prin actul dintre A și B.

c) Analizați importanța juridică a conținutului contractelor dintre C și X, respectiv dintre C și Y cu privire la servitutea invocată.

d) Precizați și motivați soluția instanței.

e) Analizați posibilitatea unei alternative juridice pentru X.

19. Prin acțiunea introdusă la 5.10.2003, A cere obligarea pârâtului B la demolarea unui foișor construit de acesta din urmă. Totodată, reclamantul A pretinde obligarea lui B să închidă două ferestre pe care acesta din urmă le-a deschis pe unul din pereții casei sale.

Reclamantul arată că, începând cu luna mai a anului 2002, având acceptul său, B a desființat gardul dintre terenul aflat în

folosința reclamantului și cel stăpânit de pârât. B și-a justificat propunerea de desființare a gardului prin aceea că dorea să adauge o cameră la casa proprie, urmând ca, în urma lucrărilor, unul dintre pereții noi să fie ridicat chiar la limita dintre terenuri. Ulterior finalizării lucrărilor, începute în iunie 2002, B nu a mai refăcut gardul și pe porțiunea care nu era ocupată de peretele construit. Mai mult, cu materialele rămase, B a construit (în august 2002) un foișor pe terenul aflat în stăpânirea lui A. În fine, în primăvara anului 2003, B a deschis în peretele aflat la limita dintre terenuri două ferestre.

Reclamantul A mai arată că prin construirea foișorului și deschiderea celor două ferestre, B i-a tulburat folosința normală asupra terenului, pe care A a exercitat-o neîntrerupt timp de 10 ani.

În apărarea sa, B precizează că gardul dintre terenuri a fost oricum construit împreună cu A, așadar B ar avea și el un drept asupra acestuia. În ce privește foișorul, acesta a fost ridicat de angajații firmei de construcții X, care s-a ocupat și de extinderea casei sale. B precizează că muncitorii au fost de bună-credință, necunoscând exact locul de situare a liniei de demarcație dintre cele două terenuri. În consecință, reclamantul nu ar putea pretinde demolarea foișorului. De asemenea, în legătură cu cele două ferestre, B susține că acțiunea reclamantului e neîntemeată, cât timp acestea au fost deschise într-un perete aflat pe terenul său, fără a presupune vreun act material de încălcare a terenului lui A.

Printr-o acțiune distinctă, B cere, la rândul său, stabilirea de către instanță a liniei de separație dintre cele două terenuri. Pentru ipoteza în care s-ar proba că foișorul a fost construit pe terenul stăpânit de A, B pretinde obligarea acestuia lui A la plata unor despăgubiri.

a) Calificați acțiunea introdusă de A.

b) Analizați fiecare dintre susținerile părților în acest prim litigiu.

c) Precizați și motivați cum a soluționa instanța acțiunea lui A.

d) Calificați acțiunea introdusă de B.

e) Precizați și motivați soluția instanței în acest al doiea litigiu.

20. În anul 2003 A este acționat în instanță de către D, care susține că el este adevăratul proprietar al terenului situat în localitatea X și aflat în prezent în posesia lui A. Reclamantul probează ca el e

unicul succesor legal al unchiului său şi probează de asemenea că acesta ar fi fost proprietar al terenului.

A se apără, arătând că a cumpărat terenul în anul 1999, de la B şi C, care îl stăpâneau în calitate de coproprietari şi au dorit să iasă din indiviziune. În acest sens, a furnizează înscrisul autentic constatator al vânzării (datat 15.03.1999).

D probează la rândul său că B şi C au cumpărat terenul (în anul 1990) de la unchiul său, al cărui unic succesor legal e D. În urma unei acţiuni introduse de D, instanţa a constatat anterior nulitatea absolută a contractului dintre B şi C pe de o parte, respectiv unchiul lui D în calitate de vânzător.

În replică, A invocă excepţia uzucapiunii de 10 la 20 de ani. În acest sens, A arată că posesia exercitată de el, împreună cu posesia exercitată anterior de B şi C se întinde pe o perioadă de peste 20 de ani.

Se opune reclamantul, care susţine că nu sunt întrunite condiţiile uzucapiunii, deoarece posesia exercitată de B şi C a fost una viciată, fiind afectată de echivoc. De asemenea, D arată şi că A nu a stăpânit terenul în virtutea unui titlu care să întemeieze uzucapiunea scurtă: A a dobândit fondul „cu titlu de partaj". Reclamantul arată că contractul încheiat de A cu B şi C preciza şi cotele din preţ care le reveneau fiecăruia dintre foştii coproprietari, realizând un partaj care, ca act declarativ, nu poate întemeia uzucapiunea scurtă.

a) Calificaţi acţiunea introdusă de D.

b) Analizaţi argumentele reclamantului în sensul că nu ar fi întrunite condiţiile uzucapiunii scurte.

c) Precizaţi şi motivaţi soluţia instanţei cu privire la teren.

d) Care va fi soluţia instanţei cu privire la mai multe instalaţii mobile de irigare (cumpărate de B şi C, respectiv de către A, odată cu terenul), pe care D le revendică de asemenea, deoarece au aparţinut unchiului său, care le folosea pentru practicarea agriculturii pe terenul respectiv. A se apără, invocând dobândirea proprietăţii lor prin posesia de bună-credinţă.

21. Prin acţiunea introdusă la data de 7.09.2012, reclamantul A pretinde obligarea pârâtului B la desfiinţarea lucrărilor de terasare prin care acesta a înălţat un drum de acces folosit de pârât.

Reclamantul arată că pârâtul, care foloseşte terenul învecinat cu cel exploatat de A, a realizat, începând cu luna mai a anului 2012,

lucrări de înălțare a drumului de acces aflat pe terenul unde se găsește casa locuită de B. Având în vedere că drumul este poziționat chiar la limita dintre terenuri, înălțarea astfel realizată face ca toată apa de ploaie, respectiv de la mai multe izvoare subterane, să bălțească pe terenul reclamantului, nemaiavând posibilitatea de a se scurge peste terenul ocupat de B.

Reclamantul probează că l-a notificat în mod repetat pe B, cerându-i să înlăture lucrările de înălțare, fără niciun rezultat.

În susținerea pretențiilor sale, A probează că exploatează terenul astfel afectat încă din anul 2008, de când a început practicarea agriculturii intensive.

În apărarea sa, B precizează, în ce privește drumul, că acesta a fost înălțat de angajații firmei de construcții TT, care s-a ocupat de amenajarea drumului, în temeiul unui contract încheiat cu B. Prin urmare, B precizează că nu îi poate fi imputată fapta firmei TT sau a angajaților acesteia.

De asemenea, B susține că acțiunea reclamantului e neîntemeată, cât timp lucrările respective au fost integral realizate pe terenul său (al lui B), fără a presupune vreun act material de încălcare a terenului lui A. Pârâtul prezintă în instanță și autorizația administrativă emisă pentru amenajarea drumului, precizând că el nu a fost în culpă, deci nu i se poate angaja răspunderea.

În fine, B cere instanței să ia act de faptul că reclamantul nu a făcut proba dreptului său de proprietate sau a unui alt drept asupra terenului folosit de A, or această probă era obligatorie într-o astfel de acțiune negatorie.

a) Calificați acțiunea introdusă de A. Motivați.

b) Pornind de la analiza fiecăreia dintre susținerile părților, precizați și motivați soluția instanței.

c) Ar avea vreo relevanță în soluția instanței faptul că B ar proba utilizarea de către A cu intermitențe a terenului respectiv (în fiecare an, pe perioada iernii, A nu a utilizat efectiv terenul). Motivați.

22. A îl cheamă în judecată pe B solicitând instanței să îl oblige la recunoașterea în favoarea fondului său, respectiv în sarcina fondului pârâtului, a unui drept de servitute de a nu construi înscrisă în urmă cu 6 ani (adică în decembrie 2011, dată la care lucrările cadastrale erau finalizate în zonă) în cartea funciară a fondului aservit în baza unui act juridic constitutiv de servitute cu titlu gratuit în-

cheiat de A cu C, antecesorul lui B. Reclamantul solicită de asemenea obligarea lui B la demolarea casei a cărei construcție a început-o în urmă cu 4 luni prin încălcarea dreptului invocat.

În proces intervine X care demonstrează că el era proprietarul tabular al terenului pe care l-a închiriat lui C, dar că în cartea funciară dreptul acestuia a fost înscris în mod greșit ca drept de proprietate. X solicită radierea din cartea funciară a proprietății înscrise în mod greșit în favoarea lui C, obligarea lui B la eliberarea terenului, respectiv radierea servituții înscrise în favoarea lui A. În plus, X invocă accesiunea asupra construcției edificate de B.

Cu privire la cererea lui A, X invocă inopozabilitatea față de el a actului constitutiv de servitute semnat de C și, în plus, arată că, oricum, numai B, cel care a încălcat servitutea, ar putea fi obligat să îl despăgubească pe A.

În apărare, A susține că nu avea cum să știe că C nu era proprietarul fondului aservit și că oricum au trecut mai mult de 5 ani de la înscrierea dreptului său de servitute.

La rândul său, B, care nu și-a înscris dreptul dobândit prin moștenire legală prin decesul lui C în urmă cu 1 an, invocă buna sa credință, arătând că nu a putut cunoaște că înscrierea lui C s-a făcut prin calificarea greșită a dreptului rezultat din contractul de închiriere încheiat cu X, ca drept de proprietate.

a) Calificați juridic acțiunile introduse de A și X.

b) Care va fi soluția instanței cu privire la acțiunile lui X, respectiv A. Analizați argumentele și apărările părților (inclusiv ale lui B).

c) Cum va soluționa instanța cererea lui A de demolare a construcției edificate de B? Motivați.

23. În cursul lunii august a anului 2011, A ocupă în mod abuziv un teren situat în localitatea X. În luna septembrie, muncitorii angajați de A instalează pe terenul respectiv două containere metalice pentru depozitarea materialelor de construcție, montează o betonieră, care e fixată la sol prin patru picioare metalice, și sapă șanțurile aferente fundației unei viitoare construcții. De la finalul lunii octombrie, ei încep și ridicarea zidurilor unei hale industriale, a cărei construcție se încheie – conform procesului verbal de recepție – în 26 noiembrie.

În 29 ianuarie 2012 A este acționat în justiție de către B, care probează printr-un extras de carte funciară că este titularul unui

drept de superficie asupra terenului respectiv, drept constituit prin act autentic în data de 3 noiembrie 2011. Prevalându-se de art. 596, al. 1 NCC, care stabileşte că: *„Titularul dreptului de superficie (...) va avea, în caz de accesiune, în mod corespunzător, drepturile şi obligaţiile reglementate pentru proprietarul imobilului (...)"*, B cere în instanţă obligarea lui A să cumpere terenul respectiv la valoarea de circulaţie pe care acesta ar fi avut-o dacă nu s-ar fi realizat construcţia.

A se opune, arătând că, în calitate de posesor, este prezumat a avea proprietatea deplină, negrevată de sarcini, asupra terenului, iar această prezumţie nu a fost răsturnată. A precizează şi că, chiar dacă s-ar fi făcut proba contrară, oricum în speţă ar fi aplicabil C. civ. 1864, deoarece lucrările au început în septembrie 2011, iar C. civ. 1864 nu conferă posibilitatea obligării constructorului pe terenul altuia la cumpărarea terenului. Totodată, A invocă nulitatea contractului prin care s-a constituit dreptul de superficie al reclamantului, deoarece acesta conţine o clauză care precizează că: *„superficia se constituie pe durată nedeterminată"*. Instanţa îi dă câştig de cauză lui A pe considerentul că în speţă ar fi aplicabil C. civ. 1864

La dvs. avocat se prezintă reprezentantul S.C. MB S.R.L. – proprietara terenului litigios – care arată că a fost sfătuit de juristul societăţii să invoce accesiunea asupra halei, a celor două containere, respectiv a betonierei. Totodată, acesta a fost sfătuit să pretindă de la A şi echivalentul sumelor pe care A le-ar fi putut obţine, începând cu 26 noiembrie 2011, dacă ar fi închiriat hala, deoarece: (1) din acel moment A a posedat cu rea-credinţă bunul (hala industrială) altuia şi, (2) conform art. 948, al. 5 NCC: *„Posesorul de rea-credinţă trebuie să restituie fructele percepute, precum şi contravaloarea acelora pe care a omis să le perceapă"*. Reprezentantul S.C. MB S.R.L. doreşte de asemenea să ştie dacă soluţia instanţei din litigiul dintre A şi B e corectă şi dacă o eventuală cale de atac introdusă de B ar avea sorţi de izbândă.

a) Apreciaţi fiecare dintre argumentele formulate de A şi B în litigiul dintre cei doi şi precizaţi motivat dacă soluţia instanţei e corectă. Dacă nu, stabiliţi argumentat care ar fi fost soluţia corectă într-o eventuală cale de atac.

b) Cum îl sfătuiţi pe reprezentantul S.C. MB S.R.L. în ce priveşte invocarea accesiunii asupra fiecăruia dintre bunurile menţionate de acesta. Argumentaţi.

c) Pornind de la analiza fiecăruia dintre cele două motive avansate de reprezentantul S.C. MB S.R.L., cum îl sfătuiți pe acesta în legătură cu pretențiile asupra echivalentului chiriilor pe care A ar fi putut să le obțină.

B. Soluții

1.

a) cererea principală

D – față de el, contractul de locațiune încheiat de un singur coproprietar e inopozabil; nu e necesar să ceară anularea pentru a îl evacua pe B;

B – susținere neîntemeiată: oricare dintre coproprietari poate introduce singur în instanță orice acțiune prin care urmărește protejarea cotei sale părți din dreptul de proprietate (acte de conservare);

A – susținere neîntemeiată: nu există un mandat tacit din partea celorlalți coproprietari în cazul actelor de administrare (precum locațiunea < 3 ani): pentru încheierea unui astfel de act ar fi fost necesar consimțământul coproprietarilor care dețin majoritatea cotelor-părți;

– susținere neîntemeiată cu privire la forma de coproprietate: bunul rezultat în urma desființării spălătoriei nu mai e unul necesar pentru utilizarea celorlalte apartamente – se trece de la coproprietatea forțată și perpetuă (asupra spălătoriei) la coproprietatea obișnuită: apartamentul poate fi vândut separat;

cererea reconvențională

A – pretenția de a fi despăgubit e întemeiată, deoarece țeava instalată de el a fost bun propriu;

– pretenția de a i se permite accesul în pod e întemeiată: podul rezultat prin instalarea acoperișului reprezintă o parte indiviză a blocului: e necesar pentru utilizarea apartamentelor și se află în coproprietate forțată;

D – chiar dacă țeava instalată de A trece prin scara blocului, ea reprezintă un bun propriu al acestuia;

– sursa de finanțare a acoperișului nu are relevanță în stabilirea formei de proprietate asupra acoperișului și a podului rezultat

b) – constată inopozabilitatea locațiunii față de D și dispune evacuarea lui B

– îl obligă pe D la plata de despăgubiri față de A pentru utilizarea țevii de gaz instalate de acesta

– îl obligă pe D să permită accesul lui A în podul rezultat prin ridicarea acoperişului de ţiglă

Chiriile deja pretinse li se cuvin proporţional tuturor coproprietarilor, reprezentând fructe ale bunului comun (! A nu este posesor de bună-credinţă sub nume de proprietar)

A era obligat să îi permită lui D utilizarea ţevii ridicate de el, fiind însă îndreptăţit să pretindă despăgubiri (discuţie: posibilitatea lui D de a dobândi coproprietatea asupra ţevii prin achitarea unei părţi din preţul ei)

D poate pretinde celorlalţi proprietari de apartamente suportarea proporţională a cheltuielilor făcute cu ridicarea acoperişului.

2.

a) acţiune în revendicare introdusă de X în calitate de succesor testamentar

A şi B invocă uzucapiunea de 10 la 20 de ani:

- împlinirea termenului legal
- buna-credinţă
- justul titlu: succesiunea legală, respectiv contractul de vânzare-cumpărare

b) - instanţa admite integral acţiunea lui X împotriva lui A:

succesiunea universală nu poate reprezenta niciodată just-titlu pentru uzucapiune şi în speţă nu e îndeplinită nici condiţia ca just-titlul invocat să provină de la un neproprietar

- instanţa admite doar în parte pretenţiile lui X împotriva lui B:

B va fi obligat să restituie fâşia de 6m din interiorul parcelei nevândute folosită de el din eroare: aceasta suprafaţă nu e menţionată în contractul de vânzare: deşi B e de bună-credinţă, just-titlul invocat e putativ pentru respectiva suprafaţă de teren

discuţie: suspendarea cursului prescripţiei achizitive pentru durata de 2 ani în care X nu a cunoscut faptul că e proprietar al bunurilor litigioase – prescripţia nu curge împotriva celui care nu poate acţiona; posibilitatea lui B de a invoca eroarea comună şi invincibilă, deoarece la data cumpărării A era moştenitor aparent; (A nu are această posibilitate).

3.

- *starea de fapt:*

A – B contract de locaţiune; C – B contract de vânzare-cumpărare (nul absolut pentru lipsa formei autentice); B – C testament revocat; X succesor universal al lui A;

B – constructor de rea-credință (construiește înainte de a încheia contractul de vânzare-cumpărare a terenului; sunt aplicabile prevederile art. 494 C. civ. 1864, deoarece contractul de locațiune nu i-a conferit dreptul de a construi);

- *acțiunea introdusă de B:* acțiune posesorie generală

- apărarea lui X: nu încalcă principiul non-cumulului posesoriului cu petitoriul (X nu invocă o stare de drept ca apărare în posesoriu, ci ca excepție de inadmisibilitate a acțiunii ca fiind introdusă de către detentor împotriva celui pentru care stăpânește bunul)

- apărarea lui X se respinge: A a intervertit detenția precară în posesie atunci când a cumpărat, cu bună-credință, bunul litigios de la C (neproprietar);

- acțiunea va fi admisă (sunt îndeplinite cele 3 condiții)

- *acțiunea introdusă de X:* acțiune în revendicare / renunțare la accesiune / restituirea fructelor

- revendicarea terenului: este admisă, întrucât nu sunt îndeplinite condițiile uzucapiunii de scurtă durată (titlu nul absolut);

- revendicarea clădirii amenajate ca depozit: admisă în temeiul accesiunii imobiliare artificiale;

- cererea de demolare a ciupercăriei: admisă (tratamentul constructorului de rea-credință);

- restituirea fructelor: a) cerința bunei-credințe; b) chiriile – discuție: nu puteau fi produse fără amenajările posesorului; c) ciupercile – se respinge: renunțând la beneficiul accesiunii, X nu a fost niciodată proprietar al construcției; oricum, nu sunt fructe ale bunului dobândit prin accesiune și nu puteau fi produse fără amenajările posesorului;

4.

- *starea de fapt:*

- bunurile litigioase sunt pierdute de A ca urmare a unui caz de forță majoră; C dobândește bunurile în urma unei înțelegeri (cu fiul lui B) fără valoare juridică;

- *acțiunea introdusă de A:* acțiune în despăgubiri

Apărarea lui B nu poate fi primită: nu a avut loc o accesiune imobiliară (nu e vorba de un bun încorporat în teren)

Apărarea lui C nu poate fi primită: nu a putut dobândi proprietatea asupra peștelui prin ocupațiune, deoarece nu era vorba de bunuri abandonate sau care nu au avut niciodată proprietar

Buna-credință invocată de C nu are relevanță: în speță nu este aplicabil art. 937 NCC, deoarece C nu a intrat în posesie în urma

unui titlu translativ de proprietate (raportul dintre C şi fiul lui B a fost non-juridic)

- *soluţia instanţei:*

B şi C vor fi obligaţi la despăgubiri (dacă prezumţia de bună-credinţă nu e răsturnată în cazul său, C va fi obligat doar în limita în care s-a îmbogăţit).

5.

- acţiunea (1) introdusă de B: confesorie de servitute (petitorie, reală)

temeiul invocat de reclamant: constituirea, în favoarea parcelei nr. 2 (date în uzufruct) a unei servituţi de a lua apă prin destinaţia proprietarului – există anterior constituirii uzufructului o stare de fapt între cele două parcele care se aseamănă unei servituţi aparente şi necontinue care se transformă în servitute în lipsa unei clauze contrare în contractul de uzufruct

- soluţia instanţei: respingerea acţiunii – dobândirea servituţii prin destinaţia proprietarului intervine doar atunci când unul din fondurile cu proprietar comun intră în proprietatea altei persoane (a fost o simplă toleranţă – stare de fapt căreia A îi poate pune capăt oricând)

- acţiunea (2) introdusă de B: contestă contractul de vânzare-cumpărare şi clauza testamentară referitoare la parcela nr. 2;

- soluţia instanţei: prin vânzare s-a putut transmite nuda-proprietate (nefiind afectat uzufructul – art. 561 C.civ.1864) legatul uzufructului va produce efecte doar de la momentul încetării uzufructului actual, la decesul lui B

6.

- acţiunea introdusă de B: confesorie de servitute (petitorie, reală)

- temeiul invocat de reclamant: dobândirea prin uzucapiunea lungă a unei servituţi continue şi aparente

- apărarea lui C: o astfel de servitute nu a fost constituită pin titlu (irelevant, deoarece servituţile continue şi aparente pot fi dobândite şi altfel decât prin titlu)

- cererea reconvenţională a lui C: desfiinţarea amenajărilor realizate de B pe propriul teren; plata apei captate în timp; obligarea lui B să nu mai încerce captarea apei care ar ajunge în viitor pe terenul său;

- soluţia instanţei:

• respingerea acțiunii introduse de B (nu a avut o posesia unei servituți asupra terenului lui A – sistemul de captare a fost amenajat de B doar pe terenul propriu – de aceea nu e vorba nici de un act de toleranță din partea lui A; nu rezultă nici faptul că apa era captată pentru utilizarea fondului lui B)

• respingerea cererii reconvenționale a lui C: B a exploatat fondul care îi aparține – nu poate fi obligat să desființeze amenajări de pe propriul teren; B nu poate fi obligat să plătească apa pe care a captat-o în momentul în care a ajuns pe propriul teren și nu i se poate interzice să o capteze pe viitor atunci când ajunge pe fondul său (apa scursă pe terenul lui B nu se găsește în proprietatea lui A sau C).

7.

a) *Acțiunea introdusă de A:* personală, întemeiată pe contractul de locațiune; revendicarea îmbunătățirilor;

- *soluția instanței:* corectă în ce privește evacuarea lui B datorită stingerii dreptului său personal; eronată în ce privește accesiunea: prin lucrările realizate de B nu a rezultat un bun distinct, susceptibil de a fi dobândit prin accesiune; A păstrează îmbunătățirile ca elemente componente ale imobilului său (nu bunuri distincte); prin contractul de locațiune nu s-a constituit un drept de superficie: nu s-a intenționat ca B să dobândească în proprietate un imobil de pe terenul altuia, revenindu-i doar un drept personal de folosință;

b) *acțiunea introdusă de B:* personală, pentru protejarea drepturilor de proprietate intelectuală;

- *soluția instanței:* admite acțiunea – prin ocupațiune poate fi dobândită doar proprietatea asupra bunurilor mobile corporale (în speță, eventual sigla luminoasă) și nu bunuri incorporale (în speță, drepturi de proprietate intelectuală);

- *acțiunea introdusă de X:* confesorie de servitute;

- *soluția instanței:* admite acțiunea – servituțile legale nu se sting prin neuz; art. 636 C. civ. 1864 este inaplicabil – imposibilitatea de exercitare nu a intervenit independent de fapta proprietarului fondului aservit.

8.

- prin uzucapiunea de 30 de ani (începută în 1971), C a putut dobândi coproprietatea zidului casei lui A;

- discuție: a) fondul lui B beneficiază de o servitute de vedere; servitutea continuă nu s-a stins: de la faptul contrar ei (ridicarea în 1975 a etajului casei lui C, care a blocat fereastra), nu au trecut 30 de ani; servitutea există în 2003 și poate fi invocată; b) geamul a fost deschis în lipsa unui drept (cu încălcarea dreptului lui C sau prin simpla sa toleranță): B nu poate contesta închiderea geamului său;

- *soluția instanței:* a) există o servitute de vedere: admite în parte acțiunea lui B, cu privire la partea din casa lui C care blochează fereastra de la etaj: dreptul de coproprietate nu putea fi dobândit cu încălcarea servituții (ci doar odată cu stingerea acesteia); b) servitutea de vedere nu a existat, respinge acțiunea lui A (C a dobândit prin uzucapiune coproprietatea zidului);

- pronunță decăderea lui A din dreptul de uzufruct (nu anularea, cum pretinde B) pentru exercițiul abuziv (nu l-a informat pe proprietar despre uzurparea dreptului său, a încheiat acte de dispoziție – acordul legat de casa lui C – cu privire la bunul dat în uzufruct);

- *contractul încheiat de A:* vânzare de bunuri mobile prin anticipație (b. viitoare) imposibil de executat: A nu mai are atributul *fructus* asupra imobilului; A nu poate fi obligat la predarea altor bunuri de același gen, deoarece sursa de proveniență a merelor a fost determinată prin contract: A va fi obligat la restituirea prețului.

9.

- acțiune posesorie generală, introdusă pentru tulburarea posesiei proprietății și a posesiei servituții (continue și neaparente) de a nu construi; condițiile acțiunii posesorii: fapt contrar posesiei; să nu fi trecut mai mult de un an de la deposedare / tulburare (au trecut doar 2 luni); să fi existat anterior o posesie de cel puțin un an (reclamantul poate invoca joncțiunea posesiei sale cu a autorului său pentru a îndeplini condiția).

a) - discuție: depozitarea ocazională a materialelor, care a încetat până în prezent, nu reprezintă un fapt care să contrazică posesia reclamantului;

- distrugerea gardului (proprietate exclusivă a reclamantului, deoarece se află pe terenul acestuia și a fost construit de proprietarul anterior al terenului) nu reprezintă o contestare a posesiei reclamantului; acesta poate cel mult să pretindă despăgubiri, însă nu pe temeiul acțiunii posesorii;

b) - în principiu, prin acțiunea posesorie sunt protejate – indirect – doar servituțile continue și aparente[1]; o servitute continuă, dar neaparentă, precum cea invocată de reclamant, nu e susceptibilă de posesie, fiind asimilată unui act de pură facultate din partea proprietarului fondului alăturat.

- invocarea contractului de constituire a servituții: nu încalcă regula non-cumulului posesoriului cu petitoriul, deoarece nu urmărește dovedirea dreptului, ci proba faptului că au existat elementele posesiei, nefiind vorba de un simplu act de pură facultate.

- stingerea servituții prin neuz: nu poate fi invocată într-o acțiune posesorie, unde se discută exclusiv chestiuni de fapt; oricum, servitutea de a nu construi este o servitute continuă, în cazul căreia termenul pentru stingerea prin neuz începe să curgă doar când proprietarul fondului aservit săvârșește un act contrar servituții.

- acțiunea poate fi admisă pentru protejarea servituții neaparente, în măsura în care posesia ei este probată. Simpla depozitare ocazională (care a încetat până la introducerea acțiunii) a materialelor nu reprezintă un fapt contrar posesiei asupra terenului reclamantului care să întemeieze acțiunea posesorie.

10.

- dreptul de a construi: prin acordarea acestui drept, proprietarul terenului renunță, în favoarea uzufructuarului, la beneficiul accesiunii imobiliare artificiale: uzufructuarul va dobândi în proprietate, pe perioada existenței dreptului său (15 ani) orice construcție pe care o ridică pe terenul respectiv; accesiunea imobiliară urmează, în lipsa unei stipulații contrare, să își producă efectele în favoarea proprietarului terenului, la încetarea dreptului de uzufruct, în măsura în care uzufructuarul nu a dezafectat între timp construcțiile ridicate.

- dreptul de trecere: nu este un drept de servitute, deoarece ambele parcele de teren au același proprietar (A); este un drept – personal sau real – constituit în favoarea lui B, pe perioada existenței dreptului său de uzufruct.

Soluția instanței: respinge ambele capete de cerere ale lui C

a) A nu era proprietar al clădirii ridicate de B, prin urmare nu a putut să îi înstrăineze lui C nuda proprietate;

---

[1] Soluția propusă are în vedere legislația în vigoare anterior NCC, datorită datelor speței.

b) chiar dacă C ar fi devenit proprietar al construcției, nu i-ar reveni și dreptul de trecere care, nefiind o servitute, se stinge la încetarea uzufructului.

11.

a) *argumentul lui B împotriva executării silite*: s-ar fi produs o subrogație reală, creanța asupra prețului preluând regimul juridic particular al dreptului de proprietate asupra terenului vândut; argumentul nu poate fi primit, o astfel de subrogație se poate produce doar în prezența unui text legal care o reglementează sau prin convenția titularilor drepturilor implicate;

argumentele părților în litigiul dintre C și B: I. a) invocarea accesiunii imobiliare artificiale de către C: nu sunt aplicabile reglementările din materia accesiunii, deoarece, atunci când a construit, B era proprietar al terenului: nu i se poate pretinde demolarea; b) prin achiziționarea unui teren ipotecat, B și-a asumat un risc, dar nu a fost de rea-credință în sensul art. 494 C. civ. 1864; II. a) invocarea bunei-credințe de către B: irelevantă în speță, nefiind aplicabile reglementările din materia accesiunii; totodată, cunoscând existența ipotecii, el și-a asumat riscul pierderii ulterioare a dreptului de proprietate; b) ipoteca nu indisponibilizează bunul în patrimoniul debitorului: într-adevăr, ipoteca – drept real – conferă *dreptul de urmărire*, fără a impune indisponibilizarea bunului;

Soluția instanței în litigiul dintre C și B. Discuție: a) I. construcția ridicată de B nu reprezintă un accesoriu al terenului, deci ipoteca nu se întinde asupra ei; B rămâne proprietar al construcției, având un drept de superficie asupra părții de teren pe care a construit; II. construcția este un bun accesoriu, care preia regimul juridic al terenului, prin urmare, B va putea doar să pretindă despăgubiri de la A, pierzând proprietatea construcției.

b) I. încălcarea clauzei de inalienabilitate atrage nulitatea contractului încheiat cu nerespectarea ei; II. discuție: clauza de inalienabilitate stipulată într-un contract de ipotecă nu este justificată de un interes serios și legitim, deoarece ipoteca îi conferă creditorului *dreptul de urmărire* a bunului ipotecat; prin urmare o astfel de clauză e nulă în această ipoteză[1].

[1] Soluția beneficiază de reglementare legală odată cu intrarea în vigoare a NCC.

12.

Invocarea uzucapiunii de 10 la 20 de ani: B pretinde joncțiunea posesiei sale și a autorului său (C); buna-credință a celor doi e prezumată, însă posesia lui C nu întrunește condiția justului-titlu: o hotărâre judecătorească prin care se soluționează o acțiune în revendicare nu este un act juridic atributiv de drepturi și nu poate reprezenta un just-titlu pentru uzucapiunea scurtă (joncțiunea posesiilor ar fi fost utilă doar pentru invocarea uzucapiunii de 30 de ani). *(1p)*

Restituirea fructelor pretinsă de A: prezumția de bună-credință a lui B nu a fost răsturnată, prin urmare, acestuia îi revin toate fructele pe care le-a perceput ca posesor de bună-credință.

Demolarea anexelor construite de C: I. nu s-a răsturnat prezumția de bună-credință a lui C, prin urmare, conform reglementărilor din materia accesiunii imobiliare artificiale, acesta nu ar fi putut fi obligat la demolare (e suficient că a fost de bună-credință, fără a fi impusă condiția justului-titlu); II. oricum, obligația de a înlătura construcțiile îi revine, în măsura în care a fost de rea-credință, constructorului pe terenul altuia, nu celui care a dobândit bunurile de la constructor.

Restituirea sumei achitate: B poate cere restituirea prețului de la C; la rândul său, în măsura în care i-a restituit prețul lui B, C poate, în calitate de constructor de bună-credință, pretinde despăgubiri, în condițiile art. 494 C. civ. 1864, de la A.

13.

- bun mobil corporal dobândit de la un hoț – posibilă aplicare a art. 937 (2) NCC
- efectul achizitiv al posesiei e blocat timp de 3 ani din momentul furtului;
- A nu a avut posesia (i-a lipsit elementul *animus domini*: cât timp nu alesese ceasul nu se putea considera proprietar)
- restituirea ulterioară a bunurilor este irelevantă: nu echivalează cu neinvocarea art. 937, deoarece predarea s-a făcut către poliție; efectul achizitiv al posesiei mobiliare se produce instantaneu, fiind irelevantă pierderea ulterioară a stăpânirii asupra bunului;
- faptul că vânzătorul (B) nu avea actele de proveniență ale ceasurilor nu determină echivocul posesiei lui A, dar face imposibilă invocarea de către acesta a bunei sale credințe (cât timp a existat

cel puțin un dubiu în legătură cu calitatea de proprietar a vânzătorului)

- ceasurile au fost individualizate, dar faptul e irelevant, deoarece proprietatea nu se putea transfera prin contract, cât timp B era neproprietar.

- lipsa plății integrale a prețului nu afectează posesia (plata reprezintă o executare a contractului, care nu condiționează încheierea valabilă și transferul „aparent în speță" al proprietății)

Soluția instanței: respinge acțiunea lui A, deoarece acesta nu a putut dobândi proprietatea prin efectul art. 937 (2) NCC, cât timp nu a avut o posesie, nu a fost de bună-credință și nu s-a împlinit termenul de 3 ani în care efectul achizitiv e suspendat;

b)

- firma X invocă o subrogație reală, care însă nu se putea produce, cât timp ea nu a fost parte în contractul respectiv;

Soluția instanței: respinge acțiunea firmei X, deoarece efectul art. 937 NCC nu se produce de plin drept, trebuind invocat de cel interesat: posesorul; o altă persoană nu poate invoca efectele art. 937 cât timp posesorul nu a făcut-o.

14.

a) partajul de folosință, chiar încheiat pe durată nedeterminată, nu transformă coproprietatea obișnuită în coproprietate forțată (s-ar putea verifica dacă, din convenția de p. de folosință încheiată pe max. 5 ani rezultă și voința tacită, dar neechivocă, a părților de a menține starea de indiviziune, ceea ce în speță nu e cazul);

b) - *a. posesorie generală*: reclamantul își întemeiază pretențiile pe o stare de fapt;

- *apărarea lui B* nu poate fi primită, deoarece acesta invocă o stare de drept într-o acțiune posesorie (*non-cumulul posesoriului cu petitoriul*);

- *soluția instanței* ar putea fi justificată dacă: **1.** A nu a avut o posesie de 1 an înainte de a introduce acțiunea; **2.** s-ar argumenta că A invocă posesia corespunzătoare unei servituți (negative) de vedere, care este continuă, dar neaparentă, deci nu poate fi protejată – indirect – prin acțiuni posesorii[1] (*discuție*: posesia unei astfel de servituți nu poate fi confundată – în pre-

[1] Soluția propusă are în vedere legislația în vigoare anterior NCC, datorită datelor speței.

zența unui titlu (legea, în speță) – cu un act de toleranță / pură facultate)

c) - *a. confesorie de servitute*: reclamantul invocă existența unui drept care i-ar fi fost încălcat;

- *apărările lui B*: **1.** lipsa consimțământului său: irelevantă, deoarece reclamantul invocă o servitute (negativă) de vedere *legală*; **2.** dobândirea unei servituți contrare prin uzucapiune: deși servitutea pozitivă de vedere e continuă și aparentă, uzucapiunea nu a curs din 1975: nu a existat fapt contrar posesiei (peretele nu se afla inițial în dreptul liniei de demarcație dintre părțile de parcelă revenite în folosința lui A și B) și, oricum, nu au existat 2 fonduri cu proprietari diferiți, între care să se stabilească servitutea; **3.** dobândirea servituții pozitive de vedere prin destinația proprietarului: nu a avut loc, deoarece starea de fapt (deschiderea ferestrelor) anterioară partajului nu a fost realizată de către proprietarul exclusiv al celor două părți de parcelă vizate (B era doar coproprietar, singurul drept al său exclusiv era cel de folosință)

- *contraargumentul lui A*, irelevant, în materia servituților se aplică doar uzucapiunea lungă.

- *soluția instanței*: admite acțiunea lui A, deoarece parcela dobândită de acesta în urma partajului beneficiază de o servitute legală (negativă) de vedere, încălcată de B, care nu a dobândit – prin uzucapiune sau destinația proprietarului – servitutea contrară.

(*obs.* efectul retroactiv al partajului – înainte de intrarea în vigoare a NCC – ca ficțiune legală, nu influența stări de fapt precum cele care întemeiază uzucapiunea sau dobândirea prin destinația proprietarului)

15.

a) acțiune în revendicare;

b) dobândirea proprietății mobiliare prin posesia de bună-credință (art. 937 NCC);

c) susținerile lui C:

faptul că B deține cheile locuinței lui A: posesia lui B ar fi echivocă;

buna-credință invocată de B ar fi astfel îndoielnică: nu: buna-credință de care se prevalează B denumește eroarea legitimă a acestuia cu privire la calitatea de proprietar a lui A

lipsa probei contractului invocat de B: posesia prezumă existența titlului în baza căruia posesorul (B) a intrat cu bună-credință în stăpânirea bunurilor mobile;

faptul lui B de a depune bijuteriile în seiful bancar: nu înlătură prezumția de bună-credință și nici nu determină clandestinitatea posesiei;

faptul lui B de a fi negat inițial că ar deține bunurile litigioase: face ca posesia să fie viciată de clandestinitate;

d) soluția instanței:

se admite acțiunea lui C: posesia lui B nu este utilă pentru a invoca beneficiul art. 937 NCC, fiind viciată de echivoc la momentul dobândirii stăpânirii efective asupra bunurilor litigioase (faptul că B deținea cheile locuinței lui A face îndoielnică existența elementului *animus*, din contextul respectiv C neputând avea certitudinea că B a intrat în stăpânirea bunurilor ca posesor sub nume de proprietar sau, asemenea lui A, ca simplu detentor).

16.

a) acțiune negatorie – prin care reclamanții contestă că pârâtul ar avea un drept real (dezmembrământ) asupra bunurilor litigioase;

b) susținerile părților:

B: *dreptul invocat de pârât s-a stins odată cu decesul lui A*; nu, deoarece dreptul nu a fost constituit *intuitu personae*, mai mult, dreptul a fost constituit în favoarea fondului pârâtului (C) și nu în favoarea lui A;

C: *posesia exercitată de A e utilă pentru uzucapiune*; nu: în ce privește fâșia din terenul lui B, nu a existat fapt contrar posesiei proprietarului, deoarece A a exercitat detenția potrivit contractului; în ce privește bazinul, A era însuși proprietarul bunului respectiv;

B: *posesia exercitată de A a fost discontinuă*; nu: intermitențele în exercitare sunt normale, în concordanță cu destinația terenului (teren agricol);

D: *bazinul e bun mobil deci nu poate face obiectul uzucapiunii*; nu: bazinul e accesoriu în raport cu terenul (bun imobil) pe care a fost amplasat, deci îi preia regimul juridic;

c) soluția instanței:

- admite cererea lui D: C nu a dobândit vreun drept asupra bazinului respectiv (dreptul de proprietate negrevat s-a transmis prin succesiune de la A la D);

- admite cererea lui B: servitutea asupra porțiunii din terenul lui B a fost constituită pentru exercitarea dreptului lui A asupra propriului bazin; C nu are un drept asupra bazinului respectiv, deci exercitarea în continuare a servituții ar fi lipsită de utilitate pentru el (abuz de drept).

17.

a) în speță, în condițiile date, ar fi posibilă doar uzucapiunea extratabulară, care presupune o posesie utilă de 10 ani, exercitată din momentul decesului proprietarului tabular (condiția decesului e îndeplinită în speță, Y fiind decedat din 2009);

A, B și C doresc să uzucapeze proprietatea, prin urmare ar trebui să exercite o posesie sub nume de proprietar; având în vedere că au dobândit stăpânirea bunului printr-o transmisiune cu titlu universal și că titlul putativ nu poate întemeia intervertirea, în pofida bunei credințe afirmate (și contrazisă de cuprinsul CF), aceștia continuă stăpânirea începută de X, fiind doar detentori precari; din același motiv, joncțiunea posesiilor – care ar determina de altfel aplicabilitatea codului civil anterior – ar fi inutilă;

b) *argumentele lui A* – suportarea sarcinilor bunului aflat în coproprietate proporțional cu cota-parte din drept care îi revine fiecărui coproprietar;

argumentele lui B
- nu a consimțit la încheierea contractului: irelevant, fiind vorba despre un act juridic de conservare, acesta poate fi încheiat și de un singur coproprietar;
- clauza legată de retroactivitatea efectelor partajului: în reglementarea NCC, o astfel de clauză nu e valabilă, părțile putând cel mult amâna efectele partajului față de momentul încheierii sale;

argumentele lui C
- prevederea legală invocată: se referă la *obligații născute ulterior partajului* din contracte care au fost încheiate pe durata coproprietății; în speță obligația s-a născut în timpul coproprietății;
- nulitatea partajului: partajul e valabil și dacă s-a realizat doar cu privire la o parte din bunurile aflate în coproprietate;

Soluția instanței
- admite pretențiile lui A

c) acțiunea posesorie poate fi introdusă de către un singur coproprietar;

acțiunea se respinge, deoarece prăbușirea gardului, respectiv trecerea ocazională cu vehicule peste terenul aflat în coposesia lui A, B și C nu contrazice posesia acestora, neexistând o posesie contrară care să ducă la dulburarea sau deposedarea lor; A, B și C ar putea pretinde exclusiv despăgubiri.

18.

a) acțiune confesorie de servitute;

b) drept real; drept de servitute

- nu este creanță, ci drept real constituit pe durată nedeterminată, ceea ce ar fi imposibil pt. o simplă obligație personală; în plus, dr. e constituit în sarcina unui imobil și în favoarea altui imobil.

c) contractul dintre C și X (martie, 2009) – relevant în măsura în care s-ar constitui o servitute prin destinația proprietarului: acesta e momentul în care starea de fapt s-ar putea transforma în stare de drept, în lipsă de clauze contrare;

contractul dintre C și Y (mai, 2009) – irelevant, deoarece nu ar putea să stingă o servitute constituită anterior, deoarece proprietarul potențialului fond dominant nu e parte în contract;

d) respinge acțiunea introdusă de X;

- servitutea constituită prin contractul dintre A și B s-a stins în momentul în care cele două terenuri au dobândit proprietar comun (C);

- servitutea nu a putut fi constituită prin destinația proprietarului C:

  - nu este o servitute aparentă, deci nu e susceptibilă de dobândire în acest mod;
  - starea de fapt a fost menținută de C cu caracter temporar (pe durata construirii) și nu a fost destinată utilității fondului, ci unei activități a proprietarului: construirea unei case;
  - destinația inițială a terenurilor – care explica stabilirea stării de fapt invocate – a fost modificată.

Apărările lui Y, irelevante: 1. eventuala servitute de trecere ar fi fost accesorie servituții asupra puțului, dobândindu-se automat, odată cu aceasta din urmă; 2. pentru naștererea anterioară a vreunei servituți în sarcina fondului său, era irelevantă menționarea servituții și în actul de înstrăinare a fondului *deja* aservit;

e) alternative de analizat: acțiunea posesorie generală sau o acțiune personală, de ex.:

Concret, acțiunea posesorie e inadmisibilă, deoarece servitutea exercitată de Y nu e continuă și aparentă;

Discuție, de pildă, pt. acțiunea posesorie, care ar fi admisibilă doar dacă X nu ar fi fost un simplu tolerat, ci ar fi fost posesor; - dacă elementul subiectiv *animus* s-ar putea deduce din contractul încheiat între A și B etc.

19.

a) acțiune posesorie generală

b) *reclamantul*: tulburarea exercițiului proprietății cu toate accesoriile sale:

- tulburarea posesiei asupra terenului prin construirea foișorului: există acte materiale contrare posesiei exercitate de reclamant (chiar dacă inițial lucrările au fost făcute din eroarea muncitorilor, intenția de a contrazice posesia reclamantului e manifestă în momentul refuzului de a ridica foișorul la cererea lui A)
- tulburarea posesiei servituții legale de vedere prin deschiderea ferestrelor: e posibilă și în lipsa actelor materiale asupra terenului reclamantului;

pârâtul: - faptul că gardul e comun e irelevant în speță, deoarece se soluționează o acțiune posesorie unde nu sunt luate în calcul stări de drept;

- buna-credință e irelevantă în sensul dorit de pârât: reclamantul nu a introdus o acțiune petitorie, așadar nu se discută accesiunea, care e o stare de drept (non-cumulul petitoriului cu posesoriul);

obs. buna-credință-eroare ar putea fi adusă ca argument în sensul că lipsește tulburarea posesiei reclamantului, deoarece lipsește intenția de a contrazice posesia acestuia;

- deschiderea ferestrelor reprezintă un act contrar posesiei lui A, chiar dacă nu a presupus acte materiale asupra terenului posedat de A: posesia lui A presupune exercițiul proprietății asupra terenului propriu și exercițiul servituții negative de vedere asupra terenului lui B (proprietatea fiind exercitată cu toate accesoriile ei);

c) - acțiunea posesorie relativă la fereastră se admite, fiind întrunite toate toate condițiile: nu a trecut un an de la tulburarea în posesie (produsă în primăvara anului 2003); posesia reclamantului a fost utilă (prezumția caracterului neviciat nu a fost răsturnată de

pârât); posesia reclamantului a durat mai mult de 1 an anterior tulburării

obs. chiar dacă servitutea legală negativă de vedere nu e aparentă (ci doar continuă), posesia ei poate fi apărată prin acțiuni posesorii, fiind indubitabilă existența elementului *animus* datorită titlului legal[1];

- acțiunea relativă la foișor se respinge, trecând mai mult de un an de la încălcarea posesiei reclamantului (august 2002).

d) B a introdus o acțiune reală - în grănițuire, la care a adăugat o acțiune personală - în despăgubiri;

e) - acțiunea lui B în grănițuire e inadmisibilă: linia de demarcație între terenuri fusese anterior stabilită (existența ei fiind confirmată tocmai prin ridicarea gardului de către A și B împreună);

- acțiunea în despăgubiri se respinge, deoarece lui B nu i se aplică tratamentul constructorului de bună-credință (buna-credință trebuie apreciată în persoana beneficiarului construcției (B) pe terenul altuia (A), nu în persoana celor care fac doar acte materiale, zidarii; prin urmare, A are posibilitatea de a renunța la beneficiul accesiunii; intenția de demolare a foișorului rezultă și din introducerea acțiunii posesorii de către A: foișorul va putea fi demolat, dacă A e proprietarul terenului și nu invocă accesiunea.

20.

a) acțiune în revendicare imobiliară;

b) *posesia exercitată de B și C a fost una viciată, fiind afectată de echivoc*: posesia celor doi nu e echivocă, niciunul neinvocând posesia proprie sub nume de proprietar exclusiv; oricum, echivocul e un viciu relativ, care nu ar fi putut fi invocat de reclamant;

A nu a stăpânit terenul în virtutea unui titlu care să întemeieze uzucapiunea scurtă: A a dobândit fondul „cu titlu de partaj": dobândirea s-a realizat printr-un act translativ de proprietate (vânzare-cumpărare), deci titlul lui A nu e unul declarativ de drepturi;

c) soluția instanței: admite acțiunea în revendicare.

I. reclamantul aprobat prin act juridic calitatea sa de proprietar;

II. excepția uzucapiunii ridicată de pârât nu poate fi primită:

1. *posesia lui A*: e de bună-credință și întemeiată pe un just-titlu

---

[1] Soluția propusă are în vedere legislația în vigoare anterior N.C.civ., datorită datelor speței.

se întinde pe o durată de doar 4 ani, insuficientă pentru uzucapiunea scurtă;

2. *joncțiunea posesiilor* lui A, respectiv a lui B și C: e posibilă, deoarece bunul a trecut din posesia celor din urmă în posesia lui A în temeiul unui titlu;

Posesia exercitată de B și C nu poate întemeia uzucapiunea scurtă:

- titlul lui B și C provine de la adevăratul proprietar;
- titlul lui B și C e nul absolut;

Obs. posesia exercitată de B și C (în temeiul contractului de vânzare provenit de la D), împreună cu posesia lui A nu se întinde pe o durată de 20 de ani; orice posesie exercitată de B și C anterior titlului de la D nu a fost probată și oricum nu poate întemeia uzucapiunea scurtă, nefiind bazată pe un just-titlu;

d) soluția instanței va fi aceea de admitere a acțiunii în revendicare și cu privire la bunurile respective: acestea, chiar dacă sunt mobile prin natura lor, au fost dobândite și posedate de A ca imobile prin destinație, deci urmează regimul juridic al bunului principal, neputând fi aplicat art. 1909 C. civ. 1864 în cazul lor.

21.

a) acțiune posesorie generală: reclamantul invocă tulburarea posesiei exercitate de el asupra unui teren și *își întemeiază pretențiile pe o stare de fapt* – posesia exercitată de el asupra imobilului respectiv;

b) susținerile lui A:

- exploatează terenul din anul 2008 – condiția posesiei de cel puțin un an anterior tulburării;
- prin înălțarea drumului, B i-a tulburat reclamantului posesia „servituții" legale privind curgerea firească a apelor (art. 604 NCC)
- notificarea succesivă a lui B: proba tulburării posesiei de către B, chiar dacă lucrările au fost efectiv realizate de alte persoane;

susținerile lui B:

- „nu îi poate fi imputată fapta firmei TT și a angajaților acesteia": (i) nu e vorba despre o acțiune în răspundere civilă; (ii) chiar dacă nu efectuează nemijlocit lucrările, B tulbură posesia lui A atunci când, fiind notificat, refuză să înlăture lucrările;
- „nu a existat niciun act material de încălcare a terenului lui A": este posibilă tulburarea posesiei independent de actele materiale nemijlocite asupra bunului posedat, cât timp posesia tere-

nului include şi posesia servituţilor în favoarea acelui teren şi care grevează terenul învecinat; deci va putea fi tulburată posesia şi prin acte materiale exercitate pe terenul învecinat;

- existenţa autorizaţiei administrative: irelevantă în soluţionarea litigiului civil legat de tulburarea posesiei: nu legitimează tulburarea în posesie;

- lipsa culpei lui B: irelevant, în speţă nu s-a formulat o acţiune în răspundere civilă;

- lipsa probei unui drept real din partea reclamantului care ar fi formulat o acţiune negatorie: irelevant, în speţă este vorba de o acţiune posesorie, întemeiată pe stări de fapt, nu de drept.

soluţia instanţei:

- admite acţiunea: reclamantul a avut o posesie utilă (se prezumă), de mai mult de un an, a existat o deposedare şi din momentul deposedării a trecut mai puţin de un an.

c) nu, posesia nu ar fi fost viciată de discontinuitate, deoarece erau intermitenţe normale în cazul unui teren agricol.

22.

a) A – acţiune confesorie de servitute

b) X – acţiune în rectificare de CF (cu priv. la înscrierea proprietăţii în favoarea lui C – drept greşit calificat); acţiune în revendicare (cu privire la teren şi construcţie);
X – acţiune în rectificarea înscrierii de CF ref. la dr. de servitute (împ. subdobânditorului cu titlu gratuit);

c) Acţiunile lui X cu privire la teren:
- se admite acţiunea în rectificare de CF împotriva dobânditorului nemijlocit (dreptul a fost greşit calificat); acţiunea în rectificare e imprescriptibilă în acest caz, iar C (B) nu ar putea invoca uzucapiunea tabulară (chiriaşul e detentor precar, deci cunoaşte lipsa calităţii sale de proprietar – nu poate invoca buna-credinţă, necesară uzucapiunii tabulare);
- se admite acţiunea în revendicare (X demonstrează că e proprietar);
Acţiunea lui X referitoare la construcţie:
- la data construirii B, în calitate de succesor legal al proprietarului tabular, era de rea-credinţă chiar dacă dobândirea prin moştenire legală nu este condiţionată de înscriere (apărarea lui B nu se admite): într-adevăr, buna-credinţă în materia accesiunii imobiliare artificiale se apreciază – potrivit NCC – şi în funcţie de cuprinsul CF, dar părţile actului

juridic, respectiv succesorii lor universali (B) nu pot opune cuprinsul CF, aflat prin ipoteză în contradicție cu cuprinsul contractului, pentru a își întemeia buna-credință (art. 901 (4) NCC

- după rectificarea înscrierii, X va putea invoca accesiunea asupra construcției și va putea cere înscrierea dreptului său de proprietate în cartea funciară – acțiunea se admite

Acțiunea confesorie a lui A:

- A și-a înscris dreptul cu bună-credință, întemeindu-se pe cuprinsul cărții funciare; subdobânditor cu titlu gratuit: acțiunea în rectificarea servituții poate fi introdusă în termen de 5 ani de la înscrierea dreptului în favoarea lui A. În speță au trecut 6 ani de la înscrierea dreptului de servitute. Dreptul este recunoscut lui A. Acțiunea se admite

Argumentele lui X nu pot fi primite: titlul constitutiv de servitute a fost înscris în CF cu acordul proprietarului tabular; încălcarea drepturilor reale se repară în natură.

Acțiunea lui X în rectificarea înscrierii cu privire la dreptul de servitute se respinge – dr. de servitute a fost dobândit de A (*consecință implicită a admiterii acțiunii lui A*)

d) Cererea lui A de demolare a construcției:

- dr de servitute grevează proprietatea asupra fondului aservit – trebuie respectat de oricine ar fi proprietarul fondului aservit, inclusiv de X;

- sancțiunea încălcării unui dr. real – încetarea încălcării și repunerea în situația anterioară; A nu ar putea fi silit să accepte despăgubiri: cererea se admite.

23.

a)

argumentul lui A:

art. 596 (1) din NCC precizează că superficiarului îi revin drepturile proprietarului terenului „*în mod corespunzător*": nefiind proprietar al terenului, superficiarul nu va putea alege opțiunea vânzării forțate a terenului (act de dispoziție în legătură cu proprietatea) către constructor;

argumentele lui B:

- în cazul imobilelor înscrise în cartea funciară posesia exercitată asupra acestora nu poate înfrânge prezumția desprinsă din posesia tabulară exercitată de un altul: în speță, B prezintă un extras de carte funciară pentru a proba dreptul său;

- în speță nu e aplicabil C. civ. 1864 cu privire la accesiune, deoarece lege aplicabilă e cea în vigoare la momentul încorporării materialelor în sol, încorporare care a avut loc după intrarea în vigoare a NCC;

- contractul de superficie nu e nul: clauza care stabilește un drept de superficie perpetuu e lovită de nulitate fiind înlăturată din contract (urmând ca dreptul să fie menținut pe durata maximă admisă de lege); nulitatea ar fi totală doar dacă s-ar fi probat că clauza referitoare la caracterul perpetuu al superficiei ar fi fost esențială pentru vreuna din părți, ceea ce nu s-a întâmplat în speță;

Soluția instanței:

e greșit motivată, în speță fiind aplicabil NCC; soluția corectă ar fi fost respingerea acțiunii reclamantului deoarece nu are calitatea de proprietar al bunului litigios, deci nu poate realiza acte de dispoziție cu privire la proprietate;

b)

containerele metalice: nu sunt bunuri încorporate în sol, deci în cazul lor nu poate fi invocată accesiunea imobiliară artificială;

betoniera: nu reprezintă o lucrare cu caracter *durabil*, fiind fixată în sol cu caracter *temporar*, deci nu e susceptibilă de a fi dobândită prin accesiune imobiliară artificială;

hala industrială: reprezintă o lucrare cu caracter durabil încorporată în sol, deci e susceptibilă de a fi dobândită prin accesiune imobiliară artificială;

c)

(1) conform NCC proprietatea asupra construcției realizate pe terenul altuia se dobândește în momentul întabulării proprietarului terenului ca proprietar asupra acesteia; până la momentul respectiv, proprietar rămâne constructorul, care are de altfel și posibilitatea de a ridica materialele utilizate; așadar, A a posedat un bun propriu (hala);

(2) art. 948, al. 5 NCC se referă la restituirea de către posesorul de rea-credință a contravalorii fructelor pe care acesta a omis să le *perceapă*: i) A nu a fost posesor de rea-credință cu privire la hală, deoarece era proprietar asupra acesteia pentru motivele arătate; ii) fructele civile se percep prin plată, așadar art. 948 se referă la ipoteza în care posesorul omite să ceară plata unor creanțe (fructe civile) preexistente, nicidecum nu îl obligă indirect pe posesor să încheie el însuși contracte din care să rezulte fructe civile.

S.C. MB S.R.L. nu poate pretinde echivalentul chiriilor care ar fi fost obținute dacă exista un contract de locațiune.

Grile

A. Text

Notă: Grilele pot avea unul, două, trei sau niciun răspuns corect.

1. Acțiunea confesorie de superficie:

a) se poate exercita chiar înaintea edificării construcției pe terenul asupra căruia poartă dreptul;

b) nu poate fi introdusă împotriva unei persoane diferite de nudul proprietar al terenului;

c) se prescrie în termen de 99 de ani.

2. Închirierea pe durata a 2 ani a unui teren aflat în coproprietate:

a) poate fi încheiată de coproprietarul care deține 3/4 din proprietate, în ciuda opoziției celorlalți;

b) împiedică, pe durata celor 2 ani, pronunțarea partajului pe cale judiciară;

c) intervertește în posesie exclusivă stăpânirea exercitată anterior asupra bunului de coproprietarul cu cotă de ½, dacă acesta a încheiat actul fără consultarea celorlalți coproprietari.

3. Cel care trece pe ascuns, noaptea, peste terenul vecinului său, pentru a ajunge pe o cale mai scurtă la imobilul propriu:

a) exercită o posesie sub nume de proprietar asupra terenului vecin, dar aceasta este clandestină;

b) beneficiază de un act de toleranță din partea proprietarului vecin;

c) nu poate dobândi prin uzucapiune proprietatea asupra terenului vecin, dar poate dobândi o servitute de trecere.

4. Actul de partaj prin care bunul este atribuit unuia dintre coproprietari:

a) poate fi încheiat cu acordul coproprietarilor care dețin 2/3 din cotele de proprietate;

b) poate fi încheiat de către coproprietari, chiar dacă aceştia încheiaseră anterior o convenţie de suspendare a dreptului de a ieşi din indiviziune a cărei durată nu a expirat;

c) nu poate constitui just-titlu pentru uzucapiunea de 10-20 de ani prevăzută de Codul civil din 1865.

5. Clauza prin care părţile unui contract translativ de proprietate stabilesc că: *„Dobânditorul nu va putea înstrăina bunul vreme de 30 de ani de la dobândirea proprietăţii"*:

a) este prezumată ca având o justificare licită, dacă este stipulată într-o donaţie;

b) dacă este nulă, va atrage în principiu nevalabilitatea întregului contract, când acesta are natura unei vânzări;

c) nu împiedică dobândirea bunului de către un terţ prin uzucapiune extratabulară sau succesiune legală.

6. Acţiunea în grănituire:

a) poate fi introdusă pentru a restabili situaţia creată de încălcarea limitei de hotar dintre două terenuri de către unul dintre proprietarii vecini;

b) se soluţionează printr-o hotărâre judecătorească care are efect declarativ;

c) poate fi introdusă de titularul unei servituţi de trecere în scopul delimitării părţii din fondul aservit pe care se va exercita dreptul de trecere.

7. În cazul în care A îşi îngrădeşte terenul luând şi o parte din terenul viran învecinat, proprietatea lui B:

a) B nu va putea introduce împotriva lui A o acţiune posesorie, întrucât nu poate invoca o posesie anterioară asupra terenului ocupat;

b) A va putea cere înscrierea unui drept de coproprietate asupra terenului ocupat, dacă a fost de bună-credinţă la construirea gardului;

c) A va fi prezumat relativ proprietarul terenului astfel îngrădit.

8. Textul legal care stabileşte că: *„Uzufructul se stinge în cazul în care bunul a fost distrus în întregime dintr-un caz fortuit"* dar *„În toate cazurile, uzufructul va continua asupra despăgubirii plătite de terţ sau, după caz, asupra indemnizaţiei de asigurare* (...)":

a) confirmă, cu titlu de principiu, că uzufructuarul suportă riscurile bunului asupra căruia poartă dreptul său;

b) reglementează o subrogație reală cu titlu particular;

c) implică transformarea uzufructului inițial într-un cvasiuzufruct.

9. În cazul în care fiduciarul, în această calitate, dă la schimb un teren cuprins în masa fiduciară contra altui teren cu valoare mai mare, urmând a achita o sultă în contul diferenței:

a) coschimbașul va avea, în principiu, ca garanție pentru plata sultei, un drept de gaj general limitat la masa fiduciară;

b) se produce o subrogație reală cu titlu universal;

c) contractul nu e valabil deoarece fiduciarul administrează bunurile altuia.

10. Titularul dreptului de proprietate periodică:

a) poate pretinde partajul judiciar în caz de neînțelegeri cu privire la sistarea proprietății periodice;

b) poate introduce singur împotriva uni terț o acțiune în revendicare cu privire la bunul respectiv;

c) care nu permite celorlalți cotitulari să exercite drepturile proprii poate pierde, prin hotărâre judecătorească, dreptul de proprietate periodică.

11. Dacă A și B sunt couzufructuari asupra unui teren, în calitate de comoștenitori:

a) B poate introduce singur o acțiune confesorie de uzufruct împotriva unui terț;

b) A poate introduce singur o acțiune în grănițuire împotriva proprietarului terenului învecinat;

c) A poate schimba destinația bunului, respectiv poate partaja folosința acestuia doar cu acordul lui B.

12. Dacă un terț (A) construiește cu rea-credință pe un teren asupra căruia proprietarul a constituit anterior un drept superficie (lui B):

a) B va putea să ceară instanței întabularea sa ca proprietar al construcției;

b) B nu va putea decide cu privire la soarta construcției, deoarece nu e proprietar al terenului;

c) B va putea să ceară obligarea lui A să cumpere terenul la valoarea de circulație pe care acesta ar fi avut-o dacă nu exista construcția.

13. În cazul unei servituți de a nu construi:

a) acțiunea confesorie introdusă la 15 ani după momentul ridicării unei clădiri pe fondul aservit va fi admisă dacă titularul servituții a putut cunoaște încălcarea servituții doar după 7 ani de la edificare;

b) uzucapiunea extratabulară nu poate constitui titlu de dobândire;

c) nu se poate prescrie extinctiv prin neuz, deoarece exercitarea ei nu presupune vreo acțiune din partea proprietarului fondului dominant.

14. Dreptul de uzufruct constituit (lui A) de găsitorul (B) unui bun mobil pierdut:

a) este opozabil față de adevăratul proprietar, dar nu mai mult de 3 ani de la admiterea acțiunii în revendicare introdusă de acesta împotriva găsitorului;

b) este opozabil față de adevăratul proprietar dacă A a fost de bună-credință la momentul remiterii;

c) este rezolubil la cererea adevăratului proprietar.

15. Dacă în cartea funciară a unui teren figurează înscris un: „*drept de uzufruct dobândit cu titlu de donație, pe perioadă de 10 ani, în favoarea lui X.T.*":

a) această notare produce efecte față de terți din momentul înregistrării cererii de înscriere a dreptului lui X.T.;

b) dacă donația a fost făcută cu sarcini, dreptul va fi înscris provizoriu până la momentul îndeplinirii sarcinilor;

c) dreptul de uzufruct se va stinge la momentul împlinirii termenului de 10 ani.

16. Stingerea prin neuz a unei servituți născute sub imperiul NCC:

a) se produce, în cazul servituții de a nu construi, dacă, vreme de 10 ani de la constituire, proprietarul fondului dominant nu construiește nimic pe acesta;

b) nu are loc niciodată în cazul dreptului de trecere al locului înfundat;

c) necesită, în cazul servituții de a nu construi, un fapt pozitiv anterior din partea proprietarului fondului aservit.

17. Reaua-credință în materia accesiunii imobiliare:

a) poate conduce la pierderea lucrărilor adăugate voluptuarii în favoarea proprietarului bunului principal, fără despăgubirea constructorului;

b) este exclusă în situația constructorului înscris în cartea funciară ca proprietar al bunului principal;

c) poate fi probată pornind de la lipsa autorizației de construire cerute de lege la realizarea lucrărilor.

18. Uzufructuarul unei culturi de viță de vie:

a) nu se va putea opune executării silite pornite de creditorul ipotecar înscris în cartea funciară anterior constituirii uzufructului;

b) va avea dreptul de folosință și asupra cramei de vinuri a proprietarului, ca accesoriu al culturii de vie, însă cu îndatorirea de a-i conserva substanța;

c) în nici un caz nu poate schimba soiul strugurilor cultivați de proprietar anterior constituirii uzufructului.

19. Nu se poate admite acțiunea în rectificarea înscrierilor de carte funciară:

a) dacă e introdusă împotriva subdobânditorului care a cumpărat și și-a înscris cu bună-credință imobilul la 4 ani de la data înscrierii nevalabile a înstrăinătorului – dobânditor nemijlocit;

b) dacă acțiunea de fond este respinsă, dar numai dacă motivul respingerii este prescripția acesteia;

c) dacă a fost formulată chiar de proprietarul tabular al imobilului.

20. Clauza de inalienabilitate cu privire la un imobil care nu a fost înscrisă în cartea funciară:

a) se prezumă că nu există;

b) nu produce efecte nici între părți, nici față de terți, în condițiile efectului constitutiv de drepturi al înscrierii în cartea funciară;

c) este totuşi opozabilă creditorilor anteriori ai dobânditorului cu titlu gratuit.

21. Textul legal care stabileşte că: *„Posesorul de rea-credinţă trebuie să restituie fructele percepute, precum şi contravaloarea acelora pe care a omis să le perceapă"*:

a) se aplică şi pentru posesorul care s-a considerat proprietar în temeiul unui titlu putativ;

b) presupune că posesorul de rea-credinţă al unui apartament – care nu a locuit efectiv acolo – va trebui să-i restituie proprietarului şi echivalentul chiriilor pe care ar fi putut să le obţină prin încheierea unui contract de închiriere;

c) nu se aplică în cazul fructelor naturale sau industriale percepute şi consumate cu mai mult de 5 ani înainte de formularea cererii din partea proprietarului.

22. Dacă în cartea funciară a unei clădiri figurează următoarea menţiune: *„drept de proprietate dobândit cu titlu de moştenire legală, cu interdicţie de înstrăinare pe 10 ani"*:

a) succesorul a dobândit – în reglementarea NCC – dreptul de proprietate doar în momentul intabulării;

b) interdicţia de înstrăinare este o servitute, fiind înscrisă în partea a III-a (foaia de sarcini) a cărţii funciare;

c) dreptul va fi înscris provizoriu până la împlinirea termenului de 10 ani.

23. Uzucapiunea tabulară:

a) va fi admisă ca apărare în procesul de desfiinţare a titlului care a justificat intabularea dreptului de proprietate al pârâtului, dacă în cursul procesului se împlineşte termenul de 5 ani de la întabulare;

b) poate fi invocată pentru păstrarea unui drept de uzufruct viager întabulat în temeiul unui contract anulat ulterior înscrierii;

c) va fi suspendată dacă posesia imobilului e dobândită prin violenţă, urmând a începe să curgă la încetarea violenţei.

24. Acţiunea în revendicare, în raport cu acţiunile confesorii:

a) se deosebeşte de acestea pentru că e întotdeauna imprescriptibilă extinctiv, în timp ce acţiunile confesorii sunt invariabil prescriptibile extinctiv;

b) în timp ce a. în revendicare poate fi intentată şi împotriva celor care exercită dezmembrăminte asupra bunului litigios, a. confesorii nu pot fi intentate împotriva proprietarului;

c) se aseamănă cu a. confesorii, devenind prescriptibilă (în 3 ani), în ipoteza dobândirii cu bună-credinţă de către un terţ a bunului mobil de la un hoţ.

25. Posesia concretă asupra unui imobil şi posesia tabulară în legătură cu acel imobil:

a) sunt ambele pretinse ca şi condiţii ale uzucapiunii tabulare;

b) dacă sunt exercitate de persoane diferite, va fi prezumat titular al dreptului posesorul tabular;

c) diferă prin aceea că prima reprezintă un atribut al proprietăţii, iar cea de a doua un efect al întabulării.

26. A, titular al unui drept de uzufruct constituit pe o durată de 30 de ani, vinde – după 5 ani de la constituire – dreptul său lui B:

a) dreptul se stinge dacă B decedează la 3 ani de la cesiunea uzufructului;

b) dreptul se transmite succesorilor lui B dacă acesta decedează la 3 ani de la cesiunea uzufructului, iar A este în continuare în viaţă;

c) contractul este lovit de nulitate, deoarece uzufructul e incesibil.

27. Accesiunea imobiliară artificială:

a) determină dobândirea automată, de către proprietarul terenului, prin simplul fapt al încorporării în sol, a proprietăţii asupra plantaţiei de corcoduşi realizată de altul pe terenul său;

b) se aplică, în lipsă de clauză contrară, în cazul construcţiilor realizate de uzufructuar pe terenul dat în uzufruct, doar dacă uzufructuarul omite să ridice respectivele construcţii până la încetarea dreptului său;

c) reprezintă o cauză care poate justifica înscrierea în cartea funciară a proprietăţii şi a dezmembrămintelor ei.

28. Dobândirea proprietăţii mobiliare prin posesie de bună-credinţă poate fi invocată:

a) de persoana căreia hoţul unei bijuterii i-o strecoară fără ştiinţa ei în buzunar, dar numai după 3 ani de la data furtului;

b) de cel care cumpără un autoturism de la un comodatar, invocând faptul că nu a cunoscut lipsa calității de proprietar a înstrăinătorului;

c) pentru a paraliza acțiunea în revendicare mobiliară a proprietarului unui teren agricol, introdusă cu privire la două hambare din lemn, așezate de reclamant pe terenul respectiv și cumpărate cu bună-credință de pârât de la arendaș.

29. Titularul dreptului de superficie constituit asupra unui teren cu construcție:

a) poate cere înscrierea dreptului său de proprietate asupra terenului aferent dacă l-a folosit vreme de 10 ani de la moartea proprietarului tabular;

b) va putea solicita aplicarea regulilor accesiunii la încetarea superficiei prin expirarea termenului;

c) este obligat să efectueze reparațiile de structură a căror necesitate intervine pe durata superficiei.

30. Coproprietarul care folosește exclusiv imobilul, în baza unei înțelegeri între coproprietari:

a) se va putea apăra prin acțiune posesorie față de orice acte de tulburare a stăpânirii sale, indiferent de persoana tulburătorului;

b) nu poate cere singur notarea în cartea funciară a imobilului bun comun a unei acțiuni ce vizează obligarea celorlalți coproprietari la plata sumelor reprezentând cota lor din costul reparațiilor de izolare contra igrasiei efectuate cu privire la imobil;

c) nu poate, pe durata convenției, să ceară partajul judiciar.

31. Acțiunile posesorii se deosebesc de acțiunile petitorii prin aceea că:

a) nu pot fi introduse de către detentorii precari;

b) urmăresc redobândirea posesiei bunului litigios de către reclamant;

c) pot fi introduse de către detentori, în timp ce acțiunile petitorii pot fi introduse doar de proprietar.

32. Nu va putea fi executat silit în temeiul gajului general bunul care:

a) a fost scos din sfera gajului general printr-o clauză de insesizabilitate, doar dacă aceasta e temporară;

b) face obiectul unei diviziuni a patrimoniului afectate exercițiului unei profesii autorizate de lege;

c) face obiectul unei clauze de inalienabilitate, doar dacă în contractul care conține clauza se specifică în mod expres că bunul e și insesizabil.

33. Contractul de administrare a proprietății:

a) poate fi oricând denunțat unilateral de către oricare dintre coproprietari, urmând să își producă efectele doar între ceilalți coproprietari;

b) poate realiza un partaj de folosință între coproprietari;

c) poate stabili în mod valabil că: *„bunul aflat în coproprietate va fi partajat numai cu acordul coproprietarilor care dețin majoritatea cotelor-părți"*.

34. Acțiunea în partaj:

a) este imprescriptibilă extinctiv, datorită efectului declarativ al partajului;

b) nu va putea fi introdusă pe durata eficacității contractului de menținere a coproprietății (cel mult 5 ani);

c) poate fi exercitată doar cu acordul tuturor coproprietarilor în cazul coproprietății forțate.

35. Posesia exercitată sub nume de proprietar:

a) prezumă relativ calitatea de proprietar a posesorului, în cazul oricărui bun mobil sau imobil;

b) este viciată atunci când posesorul cunoaște că nu stăpânește bunul în virtutea unui titlu translativ de proprietate;

c) este o condiție necesară pentru dobândirea proprietății imobiliare prin uzucapiunea tabulară.

36. Clauza, cuprinsă într-un contract încheiat de cei trei coproprietari, care stabilește că: *„bunul aflat în coproprietate va putea fi vândut cu acordul oricăror doi dintre coproprietari"*:

a) este nulă, deoarece actele de dispoziție se încheie valabil doar cu acordul tuturor coproprietarilor;

b) este valabilă doar dacă specifică expres că o parte din preț (proporțional cu cota acestuia) îi va reveni și coproprietarului care nu a consimțit la vânzare;

c) este inopozabilă față de coproprietarul care, prin ipoteză, nu ar consimți la vânzare.

37. Acțiunea posesorie:

a) poate fi exercitată și pentru a sancționa un inconvenient anormal de vecinătate;

b) poate fi exercitată doar dacă tulburarea sau deposedarea a avut loc anterior intentării acțiunii;

c) va fi soluționată printr-o hotărâre judiciară care nu are autoritate de lucru judecat într-o eventuală acțiune negatorie intentată ulterior între aceleași părți și cu privire la același bun.

38. Pentru dobândirea, în reglementarea fostului Cod civil, a fructelor civile de către posesorul de bună-credință:

a) este întotdeauna suficient un titlu putativ cu privire la bunul frugifer;

b) este suficient ca buna-credință a posesorului să existe la scadență, dacă plata s-a făcut ulterior scadenței;

c) este suficientă scurgerea timpului, deoarece fructele civile se dobândesc zi cu zi.

39. Textul legal care stabilește că „*Proprietarul fondului inferior nu poate împiedica în niciun fel curgerea firească a apelor provenite de pe fondul superior*":

a) instituie o obligație reală *propter rem* în sarcina proprietarului fondului inferior;

b) presupune implicit că interpunerea unei astfel de piedici reprezintă un inconvenient anormal de vecinătate;

c) este un text imperativ, de la care nu se poate deroga prin convenția celor doi proprietari ai terenurilor învecinate.

40. Uzucapiunea extratabulară:

a) se aplică pentru orice posesie a unui bun imobil neînscris în cartea funciară, dacă termenul de 10 ani de la intrarea în posesie s-a împlinit după intrarea în vigoare a noului Cod civil;

b) nu poate înfrânge posesia tabulară exercitată de o persoană fizică aflată în viață;

c) se aplică în aceleași situații în care intervenea uzucapiunea de 10 la 20 de ani din Codul civil anterior.

41. Partajul convențional:

a) este posibil în cazul coproprietății obișnuite, dacă există acordul – privitor la partaj și la conținutul loturilor – al coproprietarilor care dețin majoritatea cotelor-părți;

b) poate produce și efecte retroactive, dacă există convenția părților în acest sens.

c) este posibil în cazul bunurilor care reprezintă amintiri de familie;

42. Următoarea clauză: *„În lipsa acordului expres și scris al băncii, Garantul nu va dispune în niciun mod de Bunurile aduse drept garanție reală și nu va constitui asupra acestora nicio altă garanție sau sarcină, de orice natură ar fi aceasta"*:

a) face ca, în mod automat, în temeiul prevederilor legale în materia clauzelor de inalienabilitate, bunurile vizate să fie insesizabile de către alți creditori;

b) nu are caracter *propter rem*;

c) este o clauză de inalienabilitate.

43. Contractul prin care A îi vinde lui B o pompă electrică de apă, pe care A o împrumutase anterior de la C:

a) justifică intervertirea detenției precare în posesie sub nume de proprietar, dacă B este în eroare cu privire la calitatea de neproprietar a lui A;

b) îi dă posibilitatea lui B să păstreze sumele obținute din închirierea pompei, dacă a intrat cu bună-credință în posesia bunului;

c) nu poate întemeia intervertirea dacă detenția exercitată de A era viciată.

44. Creditorul a cărui ipotecă poartă asupra cotei-părți din dreptul de proprietate a unuia dintre coproprietari, care este debitorul său:

a) trebuie să ceară mai întâi partajul, pentru a putea realiza dreptul de ipotecă;

b) își va vedea garanția strămutată asupra bunului atribuit prin partaj debitorului său;

c) își va putea realiza dreptul de ipotecă împotriva oricăruia dintre coproprietari în al cărui lot ar cădea bunul respectiv la partaj, deoarece contractul de ipotecă e valabil încheiat și: „Actele încheiate, în condițiile legii, de un coproprietar cu privire la bunul

comun rămân valabile şi sunt opozabile celui căruia i-a fost atribuit bunul în urma partajului" (art. 681 NCC).

45. Textul legal care face referire la: „ansamblul bunurilor care aparţin aceleiaşi persoane şi au o destinaţie comună stabilită prin voinţa acesteia sau prin lege (alin. 1). Bunurile (...) pot, împreună sau separat, să facă obiectul unor acte sau raporturi juridice distincte (alin. 2)":

a) se referă la ipoteza constituirii unui patrimoniu de afectaţiune (alin. 1);

b) stabileşte că în cadrul acestui ansamblu se va putea produce subrogaţia reală (alin. 2);

c) nu adaugă nicio consecinţă juridică diferită faţă de cele care s-ar fi produs şi în lipsa reglementării legale.

46. Art. 786 alin. (2), care stabileşte că, de principiu: „Titularii creanţelor născute în legătură cu bunurile din masa patrimonială fiduciară nu pot urmări decât aceste bunuri (...)":

a) este o aplicaţie a art. 2324 (3), care afirmă că titularii creanţelor născute în legătură cu o diviziune a patrimoniului: „trebuie sa urmărească mai întâi bunurile care fac obiectul acelei mase patrimoniale. Dacă acestea nu sunt suficiente pentru satisfacerea creanţelor, pot fi urmărite şi celelalte bunuri ale debitorului".

b) este într-o vădită necorelare cu art. 2324 (3), urmând ca în caz de litigiu instanţa să interpreteze voinţa părţilor în sensul aplicării unuia sau a altuia dintre cele două texte;

c) este textul general în materia fiduciei, de la care art. 2324 (3) derogă, cel de-al doilea fiind un text special.

47. Dacă A cumpără un teren de la B (proprietar tabular prin succesiune legală) şi îşi înscrie dreptul în cartea funciară, iar ulterior află că, dintr-o eroare dreptul lui B fusese calificat în cartea funciară ca proprietate exclusivă, în loc de coproprietate:

a) acţiunea în rectificare îndreptată împotriva lui A de către X (coproprietar prin succesiune legală alături de B) este inadmisibilă, deoarece A e dobânditor cu titlu oneros;

b) A realizează o intervertire, devenind posesor sub nume de proprietar exclusiv;

c) A este de bună-credinţă doar dacă probează (şi) că nu putea să cunoască situaţia juridică reală altfel decât prin cercetarea cărţii funciare.

48. Art. 935, care stabileşte că: „Oricine se află la un moment dat în posesia unui bun mobil este prezumat că are un titlu de dobândire a dreptului de proprietate asupra bunului":

a) este o aplicaţie a prezumţiei generale cuprinse în art. 919 alin. (3): „Până la proba contrară, posesorul este considerat proprietar, cu excepţia imobilelor înscrise în cartea funciară".

b) reprezintă un mod de dobândire a proprietăţii mobiliare, prin instituirea unei prezumţii absolute de proprietate în favoarea posesorului;

c) este o aplicaţie a prezumţiei generale cuprinse în art. 919 alin. (1): „Până la proba contrară, acela care stăpâneşte bunul este prezumat posesor".

49. Acţiunea în grănituire:

a) poate fi introdusă ca un petit distinct în cadrul unei acţiuni în revendicare imobiliară;

b) e utilizată în aceleaşi ipoteze cu acţiunea în strămutare de hotare, cu diferenţa că cea din urmă este o simplă acţiune posesorie;

c) poate fi introdusă (şi) de către titularul dreptului de uzufruct asupra unuia dintre cele două terenuri alăturate.

50. Buna-credinţă a constructorului pe terenul altuia în materia accesiunii imobiliare artificiale:

a) dă dreptul constructorului să ceară înscrierea în favoarea sa a unui drept de ipotecă legală asupra imobilului pentru plata indemnizaţiei, numai în baza unui contract sau a unei hotărâri judecătoreşti constitutive de ipotecă;

b) se poate întemeia exclusiv pe existenţa unei autorizaţii de construire validă;

c) presupune în mod necesar şi suficient existenţa unei autorizaţii de construire.

51. Distrugerea totală a unei construcţii, din cauze fortuite:

a) duce la stingerea superficiei în baza căreia construcţia a fost ridicată, dacă părţile nu au prevăzut altfel;

b) dă dreptul uzufructuarului să solicite restituirea preţului plătit la constituirea cu titlu oneros a uzufructului, dacă acesta a fost evaluat la o durată mult mai mare;

c) stinge servitutea de a construi la o distanţă mai mică decât cea legală, constituită anterior în sarcina fondului vecin.

52. Oricare dintre proprietarii a două terenuri învecinate:

a) îl poate obliga pe celălalt să contribuie la plata unui expert care să stabilească linia despărțitoare dintre cele două fonduri, dacă aceasta nu este clar determinată;

b) are dreptul de a pretinde celuilalt să contribuie la ridicarea unui zid comun pe linia despărțitoare dintre fonduri;

c) are dreptul să pătrundă pe terenul celuilalt, doar cu înștiințarea lui, pentru a recupera mingea pe care o aruncase intenționat în geamul vecinului.

53. Dacă într-un contract este inserată următoare clauză: *„partea căreia i s-a predat bunul nu îl poate înstrăina vreme de 5 ani"*:

a) atrage în principiu nulitatea întregului contract, dacă este inserată într-o vânzare;

b) este valabilă dacă este inserată într-un contract de comodat încheiat pe o durată de 5 ani;

c) este valabilă dacă în contract fraza citată este urmată de expresia *„....lui Radu Georgescu, cu domiciliul..., identificat cu...."*.

54. Pot fi dobândite prin ocupațiune, la momentul intrării în posesia bunului:

a) o carte de specialitate uitată de proprietar într-un tren;

b) un roi de albine domestice care se stabilește sub grinda casei unei alte persoane;

c) dreptul de a folosi marca înscrisă pe sigla luminoasă a unei cofetării, abandonată la gunoi cu ocazia mutării cofetăriei în altă localitate.

55. Textul legal care stabilește că *„Exercitarea servituții de către un coproprietar ori de către uzufructuar profită și celorlalți coproprietari, respectiv nudului proprietar"*:

a) dă dreptul uzufructuarului de a exercita servitutea întocmai ca proprietarul;

b) obligă coproprietarul care folosește bunul comun să permită și celorlalți coproprietari exercițiul servituții constituite în profitul fondului lor;

c) face posibil ca un singur coproprietar să împiedice stingerea servituții prin neuz, introducând acțiune confesorie de servitute contra vecinului care a săvârșit un act contrar acesteia.

56. Coproprietarul care foloseşte exclusiv bunul comun, în baza unei înţelegeri pe 3 ani între coproprietari:

a) începe o posesie sub nume de proprietar exclusiv de la data actelor neechivoce de negare a dreptului celorlalţi coproprietari;

b) poate cere înscrierea unui drept de proprietate exclusivă, dacă celălalt coproprietar tabular moare în decursul celor 3 ani, iar el stăpâneşte liniştit bunul 10 ani de la data decesului;

c) nu poate cere atribuirea în folosinţă exclusivă bunul, dacă, la expirarea celor 3 ani, celălalt coproprietar refuză reînnoirea convenţiei, chiar dacă demonstrează că acesta din urmă nu este interesat de folosinţa bunului.

57. O înscriere greşită în cartea funciară, din anul 2012:

a) poate justifica buna-credinţă în materia accesiunii imobiliare artificiale, chiar dacă constructorul putea cunoaşte pe altă cale adevărata situaţie a terenului;

b) poate fi corectată oricând, printr-o cerere pe cale administrativă, dacă constă în ortografierea greşită a numelui proprietarului înscris;

c) nu afectează fondul raporturilor juridice dintre părţile contractului translativ înscris.

58. Uzucapiunea de 30 de ani, din C. civ. 1864:

a) nu poate fi invocată de pârâtul care a dobândit imobilul prin convenţie valabil încheiată;

b) produce efecte de la data cererii de înscriere în CF, dacă termenul de 30 de ani s-a împlinit după intrarea în vigoare a NCC;

c) nu poate fi invocată împotriva proprietarului care, fiind plecat la studii în străinătate, nu a putut cunoaşte posesia exercitată de altul.

59. În cazul unui contract de vânzare-cumpărare cu rezerva proprietăţii:

a) dobânditorul îşi poate înscrie provizoriu dreptul în CF până la data plăţii preţului;

b) bunul este afectat de inalienabilitate;

c) cumpărătorul va avea regimul constructorului de rea-credinţă dacă ridică o construcţie pe terenul obiect al contractului, iar acesta din urmă este rezoluţionat ca urmare a neplăţii preţului.

60. Dacă A vinde lui B un imobil, iar B îl donează lui C, ambele transferuri fiind înscrise în CF, iar ulterior instanța constată nulitatea absolută a contractului dintre A și B:

a) A nu va putea obține rectificarea înscrierii efectuate în favoarea lui C, dacă nu poate proba și o cauză de ineficacitate a donației;

b) dacă acțiunea lui A în constatarea nulității contractului dintre A și B a fost notată în CF anterior donației, acțiunea lui A în rectificarea înscrierii lui C va fi imprescriptibilă;

c) dacă C nu a cunoscut motivul de nulitate a contractului dintre A și B, acțiunea lui A în rectificarea înscrierii lui C se prescrie în 5 ani de la înregistrarea cererii de înscriere a lui C.

61. Lucrările efectuate de uzufructuar în cursul uzufructului:

a) îi dau dreptul la despăgubire din partea nudului proprietar dacă se referă la consolidarea fundației slăbite a clădirii, dar numai la finele uzufructului;

b) nu îi dau dreptul la indemnizație, dacă au ca obiect lucrările de însămânțare a terenului agricol și instalarea, fără știrea proprietarului, a unui sistem performant de irigații, dacă uzufructul încetează înainte de culegerea recoltei;

c) dacă se referă la ridicarea unor construcții noi începând cu noiembrie 2011, se cuvin proprietarului, fără despăgubirea uzufructuarului, considerat constructor de rea-credință.

62. Ocupațiunea, ca mod de dobândire a proprietății:

a) face inutilă invocarea uzucapiunii în materie mobiliară, deoarece ocupațiunea duce a dobândirea instantanee a proprietății;

b) este exclusă în materie imobiliară, deoarece imobilele abandonate trec automat în proprietatea statului;

c) poate fi invocată în mod alternativ – la alegerea posesorului – cu posesia de bună-credință (art. 937 NCC) în materie mobiliară.

63. Proprietarul (A) al unei case situate într-un cartier de vile își cheamă vecinul (B) în judecată, cerând despăgubiri pentru că pârâtul și-a deschis în imobil o sală de sport unde predă arte marțiale pentru copii, ceea ce aglomerează strada, prin ocuparea permanentă în timpul zilei a locurilor de parcare:

a) acțiunea trebuie admisă, fiind vorba de un inconvenient anormal de vecinătate;

b) acțiunea se admite dacă B are doar un drept de uzufruct, proprietar fiind X, care folosea anterior sala ca spațiu de depozitare;

c) acțiunea va fi respinsă, dacă B are autorizație de funcționare pentru activitatea respectivă.

64. În cazul unei acțiuni posesorii:

a) instanța nu va putea admite proba cu expertiza topografică, care să stabilească limita reală dintre proprietățile învecinate ale reclamantului și pârâtului;

b) pârâtul nu s-ar putea prevala în niciun caz de cuprinsul cărții funciare, datorită regulii noncumulului posesoriului cu petitoriul;

c) reclamantul nu trebuie să probeze elementul intențional al posesiei, dacă poate proba stăpânirea materială a bunului.

65. Cel care ia apă din fântâna vecinului, cu acordul lui, situație care se prelungește în timp vreme de peste 20 de ani de la moartea acestuia:

a) poate cere înscrierea în baza uzucapiunii extratabulare a unui drept de servitute de a lua apă asupra fondului vecin;

b) este un posesor de rea-credință;

c) poate cere obligarea moștenitorului vecinului să îl lase să ia apă în continuare, dacă demonstrează că pârâtului nu îi este afectat necesarul obișnuit de apă, în vreme ce săparea unei fântâni pe terenul său ar extrem de împovărătoare, iar racordul la o rețea de apă imposibil.

66. Dacă, datorită modului de partajare în natură a unui teren, una dintre parcelele rezultate este lipsită de acces la drumul public:

a) aceasta reprezintă o cauză de nulitate a partajului, care va putea fi invocată doar de proprietarul parcelei respective;

b) se va considera că, cu efect retroactiv – din momentul începerii stării de coproprietate – acea parcelă de teren a fost lipsită de acces la drumul public;

c) proprietarul parcelei respective va putea, cu acordul uzufructuarului asupra unui teren învecinat cu cel partajat, să obțină o servitute de trecere asupra terenului învecinat, pentru a avea acces la drumul public.

67. Fructele civile ale unui bun imobil:

a) i se cuvin proprietarului imobilului, deoarece acesta este invariabil posesor de bună-credință;

b) se dobândesc de către cel (A) care a cumpărat anterior imobilul de la proprietarul tabular (B), fiind suficient ca la momentul contractării, cumpărătorul (A) să nu fi putut cunoaşte – din cuprinsul CF sau pe altă cale – faptul, aflat ulterior, că autorul său (B) şi-a intabulat dreptul în baza unui titlu nul.

c) se dobândesc de către posesorul de bună-credinţă prin plata făcută către el.

68. Textul legal (920 (1), lit. c) NCC) care stabileşte în materia intervertirii că aceasta se produce: „dacă detentorul precar înstrăinează bunul, printr-un act translativ de proprietate cu titlu particular, cu condiţia ca dobânditorul să fie de bună-credinţă:

a) reprezintă o aplicaţie a regulii generale referitoare la dobândirea proprietăţii prin posesia de bună-credinţă;

b) este aplicabil şi dacă actul menţionat este un act de toleranţă;

c) se aplică în cazul imobilelor doar dacă situaţia juridică reală a înstrăinătorului nu a reieşit din cuprinsul cărţii funciare a momentul încheierii contractului.

69. Titularul dreptului de superficie:

a) nu poate exercita acţiunea posesorie împotriva celui care i-a constituit dreptul, dacă acesta îi tulbură exerciţiul posesiei asupra clădirii edificate de superficiar pe teren;

b) dobândeşte acest drept în momentul încheierii contractului de superficie în formă autentică, dacă se afla deja în posesia terenului;

c) poate invoca accesiunea în beneficiul propriu pentru a dobândi în proprietate construcţia edificată de un terţ pe terenul respectiv, ulterior constituirii superficiei.

70. Precizaţi care dintre următoarele clauze produc efecte, dacă sunt cuprinse în contractul de partaj încheiat în 14.09.2012 între A şi B, deveniţi coproprietari în temeiul unei succesiuni:

a) partajul se realizează cu atribuirea unei sulte pentru A, urmând ca B să devină proprietar exclusiv din momentul achitării sultei către A;

b) partajul se realizează cu atribuirea unei sulte pentru A, urmând ca B să fie considerat proprietar exclusiv din momentul deschiderii succesiunii;

c) prin prezentul se ratifică contractul de ipotecă încheiat de B în 1.11.2011 asupra terenului... din localitatea..., care intră în lotul atribuit lui A.

71. Uzucapiunea mobiliară:

a) nu este condiționată de existența unui just-titlu ca temei al posesiei;

b) nu este posibilă dacă bunul mobil e posedat ca accesoriu al unui imobil;

c) nu este posibilă în cazul servituților neaparente.

72. Clauza cuprinsă într-un contract de împrumut, prin care se stabilește că: *„terenul... din CF nr. ... aparținând în proprietate împrumutatului* (A) *nu va putea fi vândut silit în caz de neplată a împrumutului la scadență"*:

a) face ca bunul să fie insesizabil de către creditorii lui A;

b) este valabilă;

c) atrage și inalienabilitatea terenului până la restituirea împrumutului.

73. Acțiunea posesorie:

a) nu poate fi exercitată niciodată împotriva proprietarului bunului respectiv;

b) se soluționează printr-o hotărâre care are autoritate de lucru judecat într-o viitoare acțiune confesorie intervenită între aceleași părți;

c) poate fi exercitată și de cel care – cu acceptul tacit al proprietarului – a trecut cu autoturismul peste terenul acestuia timp de 5 ani, dacă ulterior proprietarul refuză să îi mai permită accesul.

74. Clauza de inalienabilitate inserată într-un contract de vânzare a unui imobil:

a) este opozabilă terților doar dacă e intabulată în cartea funciară;

b) permite doar înscrierea provizorie a dreptului cumpărătorului pe durata în care această clauză produce efecte;

c) atrage scoaterea temporară a bunului imobil din circuitul civil, pe durata în care această clauză produce efecte.

75. Posesia tabulară sub nume de proprietar:

a) poate fi clandestină;

b) poate fi exercitată cu rea-credință;

c) este invariabil exercitată de către cel care are calitatea de proprietar.

76. În cazul în care proprietarul unui teren cere vecinului său dreptul de a intra pe fond pentru a culege fructele din pomii proprii, care își întind crengile peste linia de hotar:

a) proprietarul vecin poate refuza, în baza art. 613 alin. 3 NCC (*proprietarul fondului peste care se întind rădăcinile sau ramurile arborilor aparținând proprietarului vecin are dreptul ... de a păstra fructele căzute în mod natural pe fondul său*);

b) proprietarul vecin poate refuza, întrucât proprietarul arborilor era obligat la tăierea crengilor care depășesc proprietatea;

c) proprietarul pomilor poate intra fără acordul vecinului pe proprietatea acestuia, întrucât cel din urmă are o obligație legală de a-i permite accesul.

77. Uzufructuarul care a dobândit dreptul prin convenție:

a) poate renunța la dreptul său, numai cu acordul nudului-proprietar, potrivit regulii *mutuus consensus, mutuus dissensus*;

b) nu poate schimba destinația bunului decât dacă convenția i-a permis în mod expres;

c) ar putea fi obligat, la încetarea uzufructului, la demolarea pe cheltuială proprie a grajdurilor de cărămidă edificate pe terenul obiect al uzufructului, fără acordul proprietarului.

78. Partajul convențional al unui teren aflat în coproprietate:

a) dacă se face în natură, produce efecte de la data actului, întrucât dezlipirile, ca operațiuni de CF, au caracter doar material și nu implică nici un transfer de proprietate;

b) încheiat în lipsa unui coproprietar minor este nevalabil numai dacă actul este dezechilibrat;

b) nu stinge ipotecile constituite asupra terenului.

79. Posesorul de rea-credință a unui imobil:

a) nu va fi silit să restituie proprietarului și prețul ciupercilor produse de ciupercăria amenajată de pârât în imobil;

b) nu va trebui să restituie proprietarului valoarea chiriei pe care ar fi putut să o producă imobilul dacă ar fi fost închiriat;

c) nu va trebui să restituie premiul câştigat în cursul posesiei la un concurs cu privire la calitatea recoltei de porumb.

80. Acţiunea în complângere:

a) se prescrie în termenul general de 10 ani aplicabil acţiunilor reale;

b) nu este o acţiune reală;

c) exclude posibilitatea pârâtului de a proba prin expertiză topografică că terenul său se suprapune parţial peste terenul folosit de reclamant.

81. Nu pot fi dobândite prin uzucapiunea de 30 de ani din C. civ. 1864:

a) bunurile pe care posesorul le-a dobândit cu rea-credinţă de la un neproprietar;

b) imobilele a căror posesie a durat doar 14 ani până la intrarea în vigoare a NCC;

c) porţiunile de trotuar de pe marginea drumului, ocupate ilegal cu chioşcuri pentru comerţ ambulant.

82. Dacă un coproprietar încheie singur, fără acordul celorlalţi, un act de vânzare-cumpărare cu privire la bunul comun:

a) ceilalţi coproprietari vor putea introduce acţiune posesorie împotriva cumpărătorului căruia i s-a predat bunul numai dacă, la data actului, ei foloseau efectiv bunul;

b) cumpărătorul nu va putea cere predarea bunului celorlalţi coproprietari;

c) biroul de cadastru nu va putea respinge cererea de înscriere a cumpărătorului dacă actul a fost încheiat în formă autentică.

83. Dacă B dobândeşte prin testament de la A un bun, cu obligaţia de a nu-l înstrăina vreme de 10 ani, motivată de un interes serios şi legitim:

a) dacă B vinde imediat bunul mobil lui C, care e de bună-credinţă, acesta din urmă devine proprietar la data încheierii vânzării;

b) creditorii lui B nu vor fi siliţi să respecte clauza, dacă creanţele lor sunt anterioare deschiderii succesiunii;

c) dacă B moare în 5 ani, testamentul său, prin care a lăsat bunul dobândit de la A lui D, va fi anulat.

84. În cazul unui teren viran, neconstruit de 45 de ani:

a) proprietarul vecin nu poate invoca dobândirea prin uzucapiune a unei servituți de a nu construi, care să îi ofere vedere liberă spre grădina botanică cu care se învecinează terenul viran;

b) se poate spune că proprietarul nu are *jus utendi*;

c) proprietatea nu se stinge, chiar dacă terenul neîngrijit afectează în mod negativ valoarea imobilelor învecinate, terenurile fiind situate într-o zonă rezidențială.

85. Aplicarea regulilor accesiunii:

a) nu exclude naşterea unei stări de coproprietate;

b) este exclusă în cazul în care între proprietarul terenului şi constructor exista anterior un contract de comodat, acum expirat, care permitea comodatarului să edifice construcția;

c) exclude demolarea lucrării autonome, dacă asupra acesteia constructorul a constituit o ipotecă pentru o sumă mult mai mare decât valoarea construcției.

86. Obținerea posesiei unui imobil prin violență:

a) va împiedica oricând posesorul să invoce uzucapiunea cu privire la acel bun, posesia sa fiind viciată;

b) va împiedica posesorul să unească posesia sa cu cea a posesorului anterior, în vederea uzucapiunii;

c) obligă instanța să invoce din oficiu caracterul viciat al posesiei, în vederea respingerii efectelor recunoscute legal posesiei utile.

87. Acțiunea negatorie:

a) nu poate fi introdusă de detentorul precar pentru a nega dreptul celui față de care are obligația de restituire a bunului;

b) este o excepție de la regula noncumulului posesoriului cu petitoriul;

c) este imprescriptibilă dacă se referă la negarea unui drept de superficie, respectiv prescriptibilă în 10 ani dacă reclamantul neagă existența altui dezmembrământ al proprietății.

88. Sunt supuse efectului atributiv de drepturi al înscrierii în CF, reglementat de NCC:

a) dobândirea în baza accesiunii a lucrărilor de amenajare a podului unei case ca spațiu de locuit;

b) dobândirea în baza accesiunii a unei construcții începute în mai 2011 și finalizate în septembrie 2012, dar pentru care autorizația de construire a fost emisă în noiembrie 2011;

c) dobândirea în baza unui contract de vânzare-cumpărare imobiliară încheiat în 2006, dar înscris în CF în 2012.

89. Sunt imprescriptibile extinctiv:

a) acțiunea în rectificarea notării în CF;

b) acțiunea confesorie de superficie;

c) acțiunea în revendicarea bunului mobil pierdut.

90. Dacă A îi donează lui B un imobil, iar B îl vinde lui C, ambele înstrăinări fiind înscrise în CF sub imperiul NCC:

a) C va putea cere oricând, pe cale de îndreptare de eroare materială, corectarea înscrierii sale ca uzufructuar, în loc de proprietar;

b) A va putea cere rectificarea dreptului lui C, în caz de nulitate a contractului de donație, dacă C a fost de bună-credință la data înscrierii dreptului său, în termen de 5 ani de la înscrierea lui B ca proprietar;

c) vânzarea este nulă dacă în cuprinsul donației era stipulată o clauză de inalienabilitate, chiar dacă clauza nu a fost înscrisă în CF.

91. Dreptul de servitute de trecere, constituit sub imperiul NCC, se stinge:

a) în baza ofertei făcute de proprietarul fondului aservit, obligat prin actul de constituire la întreținerea drumului, de a-i abandona proprietarului fondului dominant suprafața pe care se află drumul, ofertă înscrisă în CF, dar neacceptată de acesta din urmă;

b) prin neuz, în situația în care proprietarul fondului aservit a blocat trecerea pe drum, iar situația se menține vreme de 10 ani;

c) dacă proprietarul fondului dominant exercită dreptul de trecere în mod abuziv, distrugând alte bunuri ale proprietarului fondului aservit.

92. Detenția precară:

a) se deosebește de posesie prin aceea că detentorul recunoaște că dreptul de proprietate aparține altuia;

b) poate fi apărată prin acțiuni posesorii întocmai ca posesia;

c) nu poate conduce la dobândirea bunului prin uzucapiune, pentru că reprezintă o posesie viciată.

93. Dreptul de ipotecă constituit de superficiar asupra construcției:

a) se strămută asupra terenului, când, la expirarea termenului superficiarul refuză să cumpere terenul a cărui valoare e mai mică decât a construcției, și preferă să demoleze construcția edificată de el;

b) se strămută asupra sumei primite de superficiar, la încetarea dreptului prin expirarea termenului, de la proprietarul terenului care a invocat accesiunea;

c) se stinge dacă construcția piere, iar în convenția de constituire a superficiei este prevăzută stingerea acesteia din această cauză.

94. Clauzele de insesizabilitate:

a) sunt supuse aceloraşi condiții de valabilitate precum clauzele de inalienabilitate;

b) produc efecte numai între debitor și creditorul care a consimțit la aceasta;

c) reprezintă o excepție de la principiul egalității creditorilor.

95. Vânzarea unor arbori pe picior destinați tăierii:

a) poate fi consimțită de uzufructuarul pădurii, dacă are ca obiect arborii destinați tăierii periodice conform legii și folosinței obișnuite a proprietarului;

b) este supusă condițiilor de validitate impuse vânzărilor mobiliare;

c) trebuie notată în CF pentru opozabilitate față de terți.

96. Acțiunea în rectificare de CF, în sistemul NCC:

a) este imprescriptibilă împotriva dobânditorului nemijlocit, chiar când acesta a fost de bună-credință, sub rezerva prescripției acțiunii de fond;

b) este acțiunea proprietarului neînscris în CF contra posesorului înscris în CF fără drept;

c) este o acțiune reală și petitorie.

97. Următoarea afirmație este adevărată:

a) nu este valabilă clauza prin care promitentul-cumpărător se obligă, sub sancțiunea plății de daune-interese, să nu noteze antecontractul în cartea funciară a imobilului;

b) dacă un drept este supus în același timp unor formalități de publicitate diferite, publicitatea sa este realizată prin îndeplinirea oricăreia dintre acestea;

c) înscrierea în CF se poate face chiar la cererea unei persoane lipsite de capacitate de exercițiu.

98. Înscrierea în cartea funciară poate fi efectuată:

a) la cererea promitentului-cumpărător al unui imobil contra celui înscris ca legatar particular al promitentului-vânzător (între timp decedat);

b) la cererea creditorului beneficiar al unei ipoteci asupra unui imobil neînscris în CF, dacă cere în același timp, înscrierea proprietății în favoarea debitorului și înscrierea ipotecii în favoarea sa;

c) ca înscriere provizorie, dacă părțile preferă astfel, chiar dacă obiectul raportului juridic permite înscrierea definitivă.

99. Uzufructuarul unei fracțiuni patrimoniale:

a) nu are dreptul la dobânzi pentru datoriile aferente acelei fracțiuni patrimoniale, plătite în cursul uzufructului, dar poate cere proprietarului, la finele uzufructului, restituirea sumelor plătite;

b) se poate opune urmăririi de către creditori a bunurilor cuprinse în activul patrimonial obiect al uzufructului, pentru plata pasivului aferent acestuia;

c) nu poate folosi în cursul uzufructului sumele încasate cu titlu de creanță pentru plata datoriilor proprii.

100. Textul art. 563 alin. 3 NCC, care dispune *„Dreptul de proprietate dobândit cu bună-credință, în condițiile legii, este pe deplin recunoscut"*:

a) reprezintă o consacrare legală a principiului *error communis facit jus*;

b) consacră opozabilitatea *erga omnes* a dreptului de proprietate;

c) poate fi invocat numai în materie mobiliară, ca temei al dobândirii proprietății prin posesie de bună-credință.

101. Dreptul de a folosi un bun aparținând altuia:

a) nu poate fi niciodată constituit valabil fără acordul tuturor coproprietarilor bunului;

b) având ca obiect material un lucru, este întotdeauna un drept real;

c) se exercită în fapt printr-o stăpânire cu titlu precar.

102. Actul juridic prin care se transmite o universalitate de fapt:

a) e nul absolut, deoarece universalitățile de fapt sunt interzise în dreptul civil român, fiind admise doar universalitățile de drept, create prin efectul legii;

b) poate constitui just-titlu pentru uzucapiunea de 10 la 20 de ani din C. civ. 1864 a unui imobil cuprins în universalitatea de fapt;

c) este opozabil creditorilor masei patrimoniale transmise doar dacă nu încalcă drepturile acestora.

103. Acțiunea în grănițuire:

a) poate fi introdusă și de către posesorul unui teren;

b) va fi soluționată printr-o hotărâre care nu are autoritate de lucru judecat într-o eventuală acțiune în revendicare între aceleași părți, cu privire la aceleași fonduri;

c) produce efectele unui act juridic de dispoziție, dacă e admisă.

104. În ipoteza introducerii unei acțiuni posesorii generale:

a) reclamantul va trebui să probeze dreptul său pentru a avea câștig de cauză;

b) uzucapiunea extratabulară începută de reclamant anterior deposedării va fi doar suspendată dacă acțiunea e admisă, reluându-și cursul după pronunțarea hotărârii;

c) reclamantul va trebui să probeze caracterul neviciat al propriei posesii.

105. Ocupațiunea:

a) se deosebește de dobândirea proprietății mobiliare prin posesia de bună-credință prin aceea că nu e condiționată de un just-titlu provenit de la un neproprietar;

b) este un mod originar de dobândire a proprietății și a dezmembrămintelor ei;

c) va funcționa în favoarea găsitorului unui bun pierdut, cât timp acesta e de bună-credință, crezând că bunul a fost abandonat.

106. Mecanismul utilizat de art. 340, lit. g) din NCC, care stabileşte, în cadrul regimului comunităţii legale, că sunt bunuri proprii ale fiecărui soţ: „bunurile, sumele de bani sau orice valori care înlocuiesc un bun propriu, precum şi bunul dobândit în schimbul acestora":

a) este o subrogaţie reală cu titlu particular, fiindcă beneficiază de o reglementare legală expresă;

b) implică cel puţin o transmisiune cu titlu particular;

c) confirmă calitatea de universalitate juridică a masei bunurilor proprii ale fiecărui soţ.

107. Acţiunea în revendicare mobiliară:

a) este, prin excepţie, prescriptibilă extinctiv în cazul dobândirii cu bună-credinţă a unui bun mobil pierdut, de la cel care l-a găsit;

b) exclude invocarea posesiei în probaţiune, deoarece are caracter petitoriu şi pune în discuţie stări de drept;

c) se confundă cu acţiunea posesorie, datorită faptului că orice posesor de bună-credinţă al unui bun mobil devine şi proprietar al acestuia.

108. Următorul text legal: „Orice proprietar poate îndatora pe vecinul său la grănituirea proprietăţii lipite cu a sa (...)" (art. 584 C. civ. 1864):

a) instituie o obligaţie reală *propter rem* în sarcina proprietarilor de terenuri;

b) stabileşte obligaţia proprietarilor de terenuri alăturate de a construi împreună zidul sau gardul despărţitor, care se va afla ulterior în coproprietatea forţată a celor doi;

c) justifică introducerea acţiunii în grănituire în măsura refuzului vecinului de a contribui la suportarea cheltuielilor presupuse de construirea zidului sau a gardului comun.

109. Încălcarea clauzei de inalienabilitate:

a) e sancţionată cu anularea actului care o conţine;

b) e sancţionată cu anularea actului prin care a fost încălcată;

c) poate atrage rezoluţiunea sau revocarea actului care o conţine.

110. Fructele civile:

a) îi revin proprietarului în temeiul actelor materiale realizate în exercitarea atributului *fructus*;

b) îi revin posesorului neproprietar dacă acesta a fost de bună-credință la data scadenței;

c) pot fi revendicate de proprietar de la posesorul de rea-credință printr-o acțiune imprescriptibilă extinctiv.

111. Elementul *animus domini* al posesiei:

a) lipsește atunci când bunul este folosit cu intermitențe considerate anormale în raport cu natura bunului;

b) nu este o condiție obligatorie pentru uzucapiunea de 30 de ani din C. civ. 1864;

c) este incert atunci când stăpânirea bunului se întemeiază pe un contract de închiriere provenit de la un neproprietar.

112. În ipoteza în care A transportă în mod regulat lemne cu camionul propriu peste terenul lui B, fără acordul acestuia, B are posibilitatea:

a) să introducă o acțiune în revendicare imobiliară;

b) să introducă o acțiune posesorie generală;

c) să introducă o acțiune negatorie.

113. Dreptul de gaj general:

a) nu permite vânzarea silită a bunurilor cuprinse în universalitățile de fapt;

b) le permite creditorilor să preia în proprietate bunuri ale debitorului în măsura în care acesta nu își execută obligația la scadență;

c) permite creditorilor vânzarea silită a oricărora dintre bunurile existente în patrimoniul debitorului la momentul scadenței obligației.

114. Tulburarea folosinței pașnice exercitate asupra unui bun:

a) poate reprezenta nerespectarea unei obligații contractuale;

b) poate fi înlăturată în baza unei hotărâri judecătorești care nu cercetează natura juridică a dreptului de folosință;

c) poate întemeia o acțiune posesorie, cu condiția ca tulburarea să nu provină de la adevăratul proprietar.

115. Joncțiunea posesiei actuale cu cea exercitată anterior:

a) nu este posibilă în măsura în care posesia actuală e viciată prin violență;

b) este posibilă şi în măsura în care posesia anterioară a fost viciată prin violenţă;

c) este posibilă şi în măsura în care anterior s-a exercitat asupra bunului o detenţie precară.

116. Drepturile reale imobiliare principale:

a) sunt imprescriptibile extinctiv, dar prescriptibile achizitiv;

b) se deosebesc de creanţe prin caracterul lor exclusivist;

c) nu se pot transmite toate prin succesiune.

117. În materia acţiunii în revendicare având ca obiect un imobil, în sistemul C. civ. 1864:

a) acţiunea este prescriptibilă în termen de 30 de ani din momentul în care proprietarul a putut cunoaşte deposedarea;

b) proba dreptului de proprietate are caracter cert dacă se face dovada dobândirii proprietăţii prin uzucapiune, indiferent dacă această dovadă este făcută de reclamant sau pârât;

c) reclamantul va câştiga în cazul în care pretinde şi dovedeşte îndeplinirea condiţiilor uzucapiunii, chiar dacă pârâtul, care se află în posesia bunului, are titlu translativ de proprietate asupra bunului, încheiat cu adevăratul proprietar.

118. Dreptul de gaj general:

a) are ca obiect derivat doar bunuri mobile;

b) dă dreptul titularului său să execute silit orice bun urmăribil, care aparţinea debitorului la data naşterii creanţei;

c) este recunoscut doar creditorilor chirografari majori.

119. În cazul acţiunii în grănituire:

a) sarcina probei aparţine reclamantului;

b) instanţa nu poate dispune cu privire la existenţa dreptului de proprietate în favoarea uneia dintre părţi;

c) prezumţiile sunt admise ca mijloc de probă.

120. Caracterul relativ al unui viciu al posesiei:

a) semnifică faptul că existenţa viciului poate fi reţinută de instanţă numai dacă este probat de cel care îl invocă;

b) nu împiedică producerea efectelor depline ale posesiei dacă viciul nu este invocat;

c) face ca posesia să fie neviciată în raport cu alte persoane decât cele față de care există viciul.

121. Uzufructul:

a) se poate naşte prin partaj judiciar, celălalt coproprietar dobândind nuda proprietate;

b) se stinge la cererea nudului proprietar, cu obligația acestuia de a-l despăgubi pe uzufructuar;

c) încetează dacă bunul nu mai poate fi folosit în întregime potrivit destinației sale inițiale.

122. În sistemul C. civ. 1864, servituțile care nu sunt atât continue, cât şi aparente:

a) nu pot fi dobândite prin uzucapiune, deoarece posesia lor e viciată de discontinuitate, respectiv de clandestinitate;

b) nu pot fi dobândite prin destinația proprietarului, deoarece se confundă cu acte de pură facultate;

c) nu pot, în principiu, să fie protejate prin acțiuni posesorii.

123. Dreptul de cvasiuzufruct:

a) se stinge la moartea titularului său, bunurile care au făcut obiectul său urmând a fi restituite către proprietar;

b) este întotdeauna un drept mobiliar;

c) nu îi conferă titularului posibilitatea de a înstrăina bunurile care fac obiectul său.

124. Ocupațiunea se aseamănă cu uzucapiunea de 30 ani din C. civ. 1864 prin aceea că:

a) ambele vizează bunuri fără proprietar;

b) ambele asigură dobândirea atât a bunurilor mobile, cât şi a imobilelor;

c) ambele sunt moduri originare de dobândire.

125. Cel care stăpâneşte material un bun:

a) este prezumat posesor;

b) poate fi în acelaşi timp şi posesor, şi proprietar al bunului;

c) dacă are posesia, aceasta exclude posesia proprietarului asupra aceluiaşi bun.

126. Imobilele prin destinație:

a) îi revin prin accesiune proprietarului terenului, în măsura în care sunt așezate în perpetuu pe acesta;

b) vor fi dobândite în proprietate prin uzucapiune odată cu bunul principal;

c) pot fi grevate de un drept de servitute constituit în favoarea bunului principal.

127. Inconvenientul anormal de vecinătate:

a) nu poate fi invocat de către chiriaș sau uzufructuar;

b) poate fi întotdeauna sancționat prin introducerea unei acțiuni posesorii;

c) va fi sancționat doar dacă a cauzat vecinilor un prejudiciu continuu.

128. Intervertirea detenției precare în posesie sub nume de proprietar:

a) nu este posibilă dacă detenția a fost viciată;

b) nu este posibilă dacă detentorul e de rea-credință;

c) presupune în mod obligatoriu existența unui raport juridic între cele două persoane, atunci când se realizează prin transmiterea stăpânirii bunului de la o persoană la alta.

129. Acțiunea posesorie:

a) are caracter subsidiar față de acțiunea în revendicare;

b) este o acțiune reală;

c) va fi respinsă în cazul în care pârâtul poate proba în favoarea sa uzucapiunea.

130. În sistemul C. civ. 1864, servitutea locului înfundat:

a) se stinge prin neexercitare vreme de 30 de ani;

b) poate fi solicitată pe calea unei acțiuni confesorii de către arendașul terenului;

c) se stinge dacă proprietarul terenului înfundat o exercită în mod abuziv.

131. Partajul în reglementarea NCC:

a) este singura cale de transformare a coproprietății în proprietate exclusivă;

b) este un act juridic declarativ, deci nu de dispoziție;

c) produce întotdeauna efecte retroactive față de toți cei implicați (coproprietari sau terți).

132. Dreptul de superficie:

a) face ca titularul său să fie constructor de bună-credință, în măsura în care construiește pe terenul altuia, astfel încât proprietarul terenului nu va putea pretinde demolarea;

b) se stinge prin neuz în timp de 30 de ani;

c) nu poate fi constituit valabil asupra unui teren deja grevat de o servitute de a nu construi.

133. Acțiunea negatorie:

a) se aseamănă cu acțiunea în revendicare prin aceea că ambele sunt imprescriptibile extinctiv;

b) diferă de acțiunea în grănițuire prin aceea că pune în discuție drepturile părților litigante asupra unui imobil;

c) poate fi introdusă chiar dacă anterior pârâtul a avut câștig de cauză, într-o acțiune posesorie, pe care acesta a introdus-o împotriva actualului reclamant, cu privire la același imobil.

134. Textul legal: „Fiecare poate în orașe și suburbii a îndatora pe vecinul sau, a contribui la clădirea și repararea îngrădirii ce desparte casele, curțile și grădinile lor (...)" (art. 600 C. civ. 1864):

a) instituie obligație de care oricare proprietar poate fi degrevat dacă renunță la dreptul de proprietate asupra terenului;

b) conferă un drept legat de coproprietatea forțată a zidului comun;

c) instituie o obligație reală, *propter rem*.

135. În sistemul C. civ. 1864, creanța constructorului pe terenul altuia împotriva proprietarului terenului:

a) e prescriptibilă în 3 ani calculați din momentul producerii efectului accesiunii;

b) nu se va naște dacă proprietarul terenului și constructorul încheie un contract prin care stabilesc că în raporturile dintre ei nu se aplică regulile accesiunii imobiliare artificiale;

c) se naște automat întotdeauna în temeiul legii, fiind reglementată imperativ prin texte care nu admit contracte derogatorii.

136. Beneficiarul unui act de toleranță nu poate introduce o acțiune posesorie, deoarece:

a) este un detentor precar, iar detentorii nu pot uza de acțiunile posesorii;

b) nu stăpânește în baza unui titlu juridic;

c) nu are exercițiul în fapt al unui drept.

137. Dreptul de gaj general:

a) este prescriptibil extinctiv în 3 ani;

b) este transmisibil prin acte între vii, datorită conținutului său patrimonial;

c) nu poate fi realizat, prin executare silită, decât de creditorii gajiști.

138. În materia uzucapiunii de 10 până la 20 de ani din C. civ. 1864:

a) constituie just titlu și un titlu putativ, cu condiția să nu provină de la adevăratul proprietar;

b) uzucapantul este considerat proprietar din ziua împlinirii termenului de uzucapiune, cu condiția să obțină recunoașterea dobândirii prin uzucapiune a dreptului său de proprietate, prin hotărâre judecătorească;

c) este suficient ca buna-credință să fi existat la momentul câștigării imobilului.

139. Posesia este clandestină:

a) când proprietarul nu o poate cunoaște, fiind plecat din țară vreme îndelungată;

b) când posesorul stăpânește bunul, dar nu comunică intenția de a se comporta ca proprietar;

c) în ipoteza în care proprietarul unei case sapă în secret o pivniță, care se extinde sub terenul proprietarului vecin.

140. Titlul care întemeiază posesia:

a) poate fi putativ în cazul dobândirii fructelor unui bun mobil prin posesia de bună-credință;

b) este un înscris sub semnătură privată sau în formă autentică, în cazul uzucapiunii de 10 la 20 de ani din C. civ. 1864;

c) trebuie să fie un act translativ cu titlu particular în cazul ocupațiunii.

141. Acțiunea posesorie generală:

a) nu impune reclamantului sarcina probei caracterului neviciat al posesiei;

b) poate fi introdusă şi împotriva proprietarului adevărat, dar este inutilă din moment ce hotărârea nu va avea autoritate de lucru judecat față de o eventuală revendicare a acestuia;

c) exclude în principiu proba unei stări de drept.

142. În cazul uzucapiunii din C. civ. 1864:

a) manifestarea de voință a posesorului este necesară, pentru ca uzucapiunea să-şi producă efectele;

b) posesorul devine proprietar retroactiv de la data invocării acesteia;

c) uzucapantul va trebui să restituie toate fructele culese în perioada cât a fost de rea-credință.

143. Pot face obiectul unei servituți:

a) dreptul proprietarului de a se scălda în lacul aflat pe proprietatea vecinului;

b) dreptul proprietarului unui teren de a parca automobilul său pe terenul vecin;

c) dreptul proprietarului unei vile de a avea vedere spre mare pe deasupra fondului vecin.

144. Acțiunea în revendicare în C. civ. 1864:

a) este imprescriptibilă extinctiv în cazul avulsiunii;

b) este prescriptibilă extinctiv în cazul bunurilor imobiliare;

c) este imprescriptibilă extinctiv în cazul aluviunilor.

145. Convențiile de menținere a coproprietății:

a) sunt interzise sub pedeapsa nulității absolute;

b) trebuie să îmbrace întotdeauna forma autentică ;

c) sunt permise doar în cazul coproprietății forțate.

146. Clauzele de inalienabilitate:

a) sunt valabile doar în măsura în care legea le permite în mod expres;

b) afectează dispoziția juridică şi materială asupra bunului vizat;

c) instituie o obligație personală a proprietarului, care va putea fi obligat doar la despăgubiri în cazul încălcării clauzei de inalienabilitate.

147. Clauza prin care debitorul și creditorul exclud, de comun acord, unul dintre imobilele aflate în patrimoniul debitorului, dintre bunurile care vor putea fi urmărite silit de creditor în caz de neexecutare:

a) este valabilă;

b) nu este valabilă, deoarece încalcă dreptul de gaj general, așa cum este el reglementat legal;

c) este valabilă doar în măsura în care convenția care o conține e încheiată în formă autentică.

148. Următorul text legal: „*Orice proprietar poate îndatora pe vecinul său la grănițuirea proprietății lipite cu a sa*":

a) instituie o obligație de care va fi ținut și un simplu posesor al terenului învecinat;

b) nu instituie propriu-zis o obligație, ci conține reglementarea legală a acțiunii în grănițuire;

c) instituie o obligație de care debitorul se va putea degreva în măsura în care înstrăinează terenul învecinat.

149. Coproprietarul asupra unui teren:

a) poate face acte materiale de dispoziție asupra imobilului doar în limita cotei sale din proprietate;

b) nu poate ipoteca cota sa din proprietate decât cu acordul celorlalți coproprietari;

c) nu poate introduce acțiunea posesorie generală în cazul deposedării de către un terț, deoarece posesia sa este viciată de echivoc.

150. În sistemul C. civ. 1864, creditorii titularului dreptului de uz:

a) pot urmări fructele bunului dat în uz doar în măsura în care acestea depășesc nevoile uzuarului și ale familiei sale;

b) pot valorifica în cadrul executării silite bunul dat în uz;

c) pot valorifica în cadrul executării silite doar dreptul de uz asupra bunului respectiv.

151. Servitutea de trecere:

a) se poate constitui doar prin efectul legii, în favoarea unui teren lipsit de acces la vreun drum public;

b) se poate constitui prin contract, pentru a-i asigura proprietarului terenului dominant un drum de acces mai scurt la propriul teren, având în vedere că acesta este o persoană în vârstă;

c) se stinge, în sistemul C. civ. 1864, prin neuz, într-un termen de 30 de ani din momentul ultimei utilizări a drumului de acces de către proprietarul fondului dominant.

152. Dreptul de superficie:

a) îi conferă titularului său şi atributul de dispoziţie materială asupra unui teren;

b) se stinge prin neuz într-un termen de 30 de ani de la ultimul act material de utilizare a terenului;

c) poate fi constituit pe cale convenţională pentru o durată determinată.

153. Următorul text legal: *„Dacă lucrul ce cineva s-a obligat succesiv a da la două persoane este mobil, persoana pusă în posesiune este preferită şi rămâne proprietară, chiar când titlul său este cu dată posterioară, numai posesiunea să fie de bună-credinţă"*:

a) reprezintă o aplicaţie a ocupaţiunii ca mod de dobândire a proprietăţii în materie mobiliară;

b) pentru a fi aplicabil e suficient ca cel de-al doilea dobânditor să fi fost de bună-credinţă în momentul în care a contractat;

c) conţine o ipoteză de intervertire a detenţiei precare.

154. În cazul accesiunii imobiliare artificiale în C. civ. 1864:

a) se realizează un transfer de proprietate de la constructor la proprietarul terenului, dacă constructorul e de rea-credinţă, iar proprietarul terenului optează pentru păstrarea construcţiei;

b) constructorul de bună-credinţă va fi lipsit – prin prescripţie extinctivă – de posibilitatea de a cere în instanţă despăgubiri, dacă proprietarul terenului invocă accesiunea la mai mult de 3 ani de la realizarea construcţiei;

c) constructorul de rea-credinţă va fi lipsit – prin prescripţie extinctivă – de posibilitatea de a cere în instanţă despăgubiri, dacă

proprietarul terenului invocă accesiunea la mai mult de 3 ani de la realizarea construcției.

155. Buna-credință în cazul uzucapiunii de 10 la 20 de ani din C. civ. 1864:

a) trebuie să existe pe toată durata termenului de uzucapiune;

b) trebuie să existe la prima și la ultima dintre posesiile unite prin intermediul joncțiunii posesiilor;

c) nu include ca element component al ei și justul-titlu.

156. Țevile încorporate în sol prin care se realizează drenarea apei pluviale de pe un teren:

a) reprezintă imobile prin destinație și pot fi dobândite prin uzucapiune odată cu terenul respectiv;

b) se vor transfera în proprietatea cumpărătorului terenului, chiar dacă în contractul de vânzare nu se specifică nimic în acest sens;

c) vor putea fi dobândite în virtutea posesiei de bună-credință, dacă cumpărătorul constată ulterior că a dobândit terenul de la un neproprietar.

157. Contractul de arendă încheiat de unul singur dintre coproprietari, cu privire la un imobil pentru care sistarea coproprietății a avut loc anterior intrării în vigoare a NCC:

a) este valabil doar dacă poartă exclusiv asupra cotei din bun care îi revine acestuia în temeiul dreptului său;

b) în va ține pe un alt coproprietar în al cărui lot ar cădea bunul, deoarece prin partaj el beneficiază de o transmisiune cu titlu particular a cotelor celorlalți copărtași, revenindu-i și obligațiile *scriptae in rem* asumate de ei;

c) le este opozabil întotdeauna celorlalți coproprietari datorită mandatului tacit prezumat din partea acestora.

158. Faptul de a amenaja o pivniță pe terenul altuia, în lipsa acordului acestuia:

a) denotă intenția constructorului de a stăpâni terenul sub nume de proprietar;

b) exclude invocarea accesiunii imobiliare artificiale de către proprietarul terenului, deoarece lucrările realizate sunt în subsolul terenului;

c) presupune că proprietarul terenului va avea întotdeauna dreptul de a pretinde desființarea lucrărilor.

159. Accesiunea imobiliară artificială:

a) nu se produce dacă la momentul ridicării construcției, constructorul era beneficiar al unei promisiuni de vânzare a terenului respectiv;

b) e exclusă atunci când constructorul e și proprietar al terenului;

c) presupune că proprietarul terenului va fi obligat la despăgubiri, în măsura în care a fost de rea-credință.

160. Elementul *animus domini*:

a) este prezumat relativ din faptul stăpânirii materiale asupra unui bun;

b) lipsește în cazul posesiei viciată de echivoc;

c) lipsește atunci când posesorul e de rea-credință.

161. Masele patrimoniale:

a) reprezintă universalități de fapt, fiind alcătuite din mai multe bunuri afectate unui scop comun;

b) ale celor doi soți căsătoriți în regimul comunității legale determină existența a trei universalități juridice, una comună celor doi și câte una care conține bunurile proprii ale fiecăruia;

c) se disting de universalitățile de fapt prin aceea că sunt independente de drepturile și obligațiile pe care le conțin.

162. Prin încheierea unui contract de vânzare-cumpărare:

a) se realizează o subrogație reală cu titlu universal;

b) se realizează o transmisiune cu titlu particular;

c) se realizează o subrogație reală cu titlu particular.

163. În cazul partajului judiciar realizat, anterior intrării în vigoare a NCC, prin vânzarea bunului aflat în coproprietate:

a) terțul dobânditor va fi considerat proprietar exclusiv din momentul în care s-a născut starea de coproprietate;

b) foștii coproprietari devin cocreditori cu efect retroactiv, astfel încât creanța lor va fi prescrisă extinctiv dacă starea de coproprietate a durat anterior mai mult de 3 ani;

c) datorită caracterului declarativ al partajului, nu se pot naşte drepturi noi, ci doar se recunosc situaţii juridice preexistente.

164. Ridicarea unei construcţii de către un singur coproprietar pe terenul aflat în coproprietate:

a) dă posibilitatea contestării prin acţiune posesorie sau petitorie de către ceilalţi coproprietari;

b) fixează în timp, în sistemul C. civ. 1864, momentul din care începe să curgă termenul pentru uzucaparea proprietăţii exclusive de către constructor;

c) valorează intervertirea coposesiei în posesie sub nume de proprietar exclusiv.

165. Următorul text legal: *„Servituţile continue şi aparente se dobândesc (...) prin posesiune de 30 ani. (...) Servituţile continue neaparente şi servituţile necontinue şi neaparente nu se pot stabili decât prin titluri"* din C. civ. 1864:

a) exclude dobândirea prin uzucapiune a servituţilor necontinue deoarece posesia or e viciată de discontinuitate;

b) exclude dobândirea prin uzucapiune a servituţilor neaparente deoarece posesia lor e viciată de clandestinitate;

c) stabileşte că dobândirea servituţilor care nu sunt simultan şi continue şi aparente poate fi probată doar prin înscrisuri.

166. Servitutea convenţională de vedere în sistemul C. civ. 1864:

a) este un drept căruia îi corespunde obligaţia proprietarului fondului aservit de a nu deschide vreo fereastră către fondul dominant la o distanţă mai mică decât cea legală;

b) se stinge prin neuz într-un termen de 30 de ani din momentul în care proprietarul fondului aservit blochează accesul luminii către fereastra deschisă pe fondul dominant;

c) poate fi dobândită şi prin uzucapiunea de 30 de ani dacă, din varii motive, convenţia ar fi lipsită de eficacitate.

167. Dobândirea fructelor de către posesorul de bună-credinţă:

a) e condiţionată de existenţa bunei-credinţe a posesorului la momentul plăţii, în cazul fructelor civile;

b) se realizează zi cu zi, pentru fructele civile;

c) e posibilă doar dacă există un titlu translativ de proprietate asupra bunului frugifer, provenit de la un neproprietar, care să întemeieze buna-credință a posesorului.

168. Dacă actualul posesor a dobândit posesia unui imobil prin violență:

a) nu va putea uza niciodată de acțiunea posesorie generală împotriva unui terț care l-ar deposeda, deoarece a exercitat o posesie viciată;

b) va putea invoca joncțiunea posesiei sale cu cea a posesorului anterior, pentru a îndeplini condiția posesiei de un an, necesară admiterii acțiunii posesorii împotriva terțului care l-ar deposeda, deoarece violența e un viciu relativ;

c) nu va putea invoca uzucapiunea deoarece a exercitat o posesie viciată.

169. Dacă proprietarul unui teren constată că vecinul său a deplasat gardul dintre cele două imobile în interiorul terenului celui dintâi:

a) poate să introducă o acțiune în revendicare împotriva vecinului său;

b) poate să introducă o acțiune în grănițuire împotriva vecinului său;

c) poate să introducă o acțiune posesorie împotriva vecinului său.

170. Gajul general:

a) este un drept real asupra bunurilor altuia;

b) le conferă creditorilor chirografari, prin mijlocirea subrogației reale cu titlu universal, posibilitatea de a urmări bunurile înstrăinate de către debitor;

c) este un drept real, mobiliar sau imobiliar, fără deposedare.

171. Ocupațiunea ca mod de dobândire a proprietății:

a) nu este condiționată de buna-credință a posesorului;

b) poate fi întemeiată și pe un just-titlu putativ;

c) va putea fi invocată, în subsidiar, de către posesor, pentru păstrarea fructelor, dacă nu sunt îndeplinite condițiile posesiei de bună-credință ca mod de dobândire a fructelor;

172. În cazul soluționării unei acțiuni posesorii generale:

a) părțile vor avea posibilitatea de a își proba drepturile prin orice mijloc de probă, precum titlul sau uzucapiunea;

b) chiriașul reclamant va putea folosi contractul de locațiune pentru a proba că a fost deposedat de locator anterior expirării locațiunii;

c) reclamantul va fi ținut să probeze caracterul neviciat al posesiei antecesorului său, dacă invocă joncțiunea posesiilor.

173. Convențiile de menținere a coproprietății:

a) înlătură posibilitatea partajului convențional pe durata în care își produc efectele;

b) includ, implicit, și un partaj de folosință;

c) nu necesită pentru valabilitate condiții speciale de formă.

174. Acțiunea în revendicarea bunurilor mobile:

a) este admisibilă în termen de 3 ani de zile din momentul pierderii lor, dacă acțiunea e îndreptată împotriva găsitorului;

b) nu poate fi îndreptată împotriva găsitorului, deoarece acesta va invoca întotdeauna ocupațiunea;

c) poate fi exercitată și de către un singur coproprietar.

175. Dreptul de uzufruct:

a) nu poate fi dobândit prin uzucapiune, deoarece cel care stăpânește bunul sub nume de uzufructuar nu are posesie, ci doar detenția precară;

b) nu afectează dreptul nudului-proprietar de a înstrăina bunul;

c) implică și obligația uzufructuarului de a îi aduce la cunoștință proprietarului orice uzurpare a dreptului de proprietate.

176. Servituțile continue în NCC:

a) pot fi dobândite prin uzucapiune extratabulară doar dacă sunt și aparente;

b) nu se sting prin neuz;

c) se sting prin neuz într-un termen de 10 ani din momentul ultimului act de exercitare.

177. O promisiune sinalagmatică de vânzare-cumpărare a unui teren:

a) atrage insesizabilitatea legală a terenului respectiv;

b) include o clauză de inalienabilitate subînțeleasă și opozabilă terților prin notare în cartea funciară;

c) atrage inalienabilitatea legală a terenului, opozabilă față de terți independent de notarea în cartea funciară.

178. Modificarea locului de exercitare a unei servituți de trecere:

a) este imposibilă;

b) este posibilă doar cu acordul proprietarului fondului aservit;

c) este posibilă dacă e justificată de un interes serios și legitim al proprietarului fondului dominant.

179. Art. 752 NCC, care stabilește că: „Dreptul de uz ori de abitație nu poate fi cedat":

a) determină implicit insesizabilitatea legală a acestor drepturi;

b) se aplică în lipsa unei clauze contrare cuprinse în contractul de uz sau de abitație;

c) conține o interdicție referitoare exclusiv la actele *inter vivos*.

180. Dreptul de uzufruct constituit în favoarea lui A:

a) până la data la care „regimul legal al terenurilor din România va permite dobândirea acestora de către cetățeni ai statelor nemembre UE", este cel mult viager;

b) până la data la care „B va împlini vârsta de pensionare", încetează dacă A decedează înainte de această dată;

c) poate fi vândut de acesta lui B, dacă înstrăinarea nu i-a fost interzisă lui A prin contractul de uzufruct.

181. Acțiunea în rectificarea cuprinsului cărții funciare:

a) este o acțiune reală, petitorie;

b) este o acțiune personală;

c) nu poate fi, în principiu, introdusă ca petit accesoriu, alături de o acțiune negatorie.

182. Dintre A și B, cumpărători succesivi ai aceluiași bun mobil de la același vânzător:

a) va fi preferat cel care are un contract cu dată certă anterioară;

b) va fi preferat cel care a plătit mai întâi prețul;

c) va fi preferat cel căruia vânzătorul decide să îi predea bunul, deoarece ambii sunt creditori chirografari.

183. Creditorii ale căror drepturi s-au născut în legătură cu masa fiduciară:

a) pot executa silit şi bunurile constituitorului, dacă acest drept le-a fost conferit prin contractul de fiducie;

b) vor fi preferaţi faţă de ceilalţi creditori ai fiduciarului la împărţirea sumelor rezultate din vânzarea silită a bunurilor cuprinse în masa fiduciară;

c) nu pot, în lipsă de clauză contrară, să execute silit celelalte bunuri ale fiduciarului.

184. Uzucapiunea extratabulară se deosebeşte de uzucapiunea de 30 de ani din C. civ. 1864 prin aceea că:

a) nu este un veritabil mod de dobândire a proprietăţii;

b) pentru începerea cursului ei nu e suficient ca posesorul să intre în stăpânirea imobilului;

c) nu e condiţionată de buna-credinţă a posesorului.

185. Dreptul de uzufruct se stinge automat:

a) prin decesul uzufructuarului, doar dacă nu e stabilit pe o perioadă determinată;

b) prin epuizarea substanţei bunurilor asupra cărora poartă, în cazul cvasiuzufructului;

c) în cazul unui abuz de folosinţă din partea uzufructuarului.

186. Dreptul de preemţiune:

a) poate fi constituit şi prin contract;

b) odată constituit, atrage inalienabilitatea convenţională a bunului vizat;

c) dă titularului să posibilitatea de a cere declararea inopozabilităţii faţă de el a contractului de vânzare încheiat cu un terţ.

187. Înscrierea provizorie a unui drept real imobiliar în cartea funciară:

a) are ca efect dobândirea acelui drept cu rang din data confirmării ei;

b) are ca efect dobândirea acelui drept sub condiţia confirmării ei ulterioare;

c) poate fi atacată cu acţiunea în rectificarea cuprinsului cărţii funciare.

188. Uzufructuarul este obligat:
a) să efectueze lucrările de întreținere a bunului;
b) să efectueze lucrările de conservare a bunului;
c) să efectueze reparațiile în cazul deteriorării fortuite a bunului.

189. Stăpânirea materială exercitată asupra unui bun mobil:
a) prezumă existența elementului *animus domini*;
b) poate fi consecința unui simplu act de toleranță;
c) asigură opozabilitatea prin publicitate a dreptului de proprietate.

190. Acțiunea în prestație tabulară:
a) este o acțiune petitorie, prescriptibilă extinctiv;
b) este o acțiune personală, prescriptibilă extinctiv;
c) este o acțiune prin care se urmărește punerea în executare a unei promisiuni de vânzare a unui imobil, dacă promitentul vânzător refuză încheierea contractului.

191. Fiduciarul:
a) acționează ca un mandatar al constituitorului sau al beneficiarului fiduciei;
b) exercită drepturi proprii asupra bunurilor din masa fiduciară;
c) poate primi doar drepturi limitate – prin contractul de fiducie – asupra bunurilor din masa fiduciară.

192. Acțiunea în revendicare:
a) este exclusă în materie mobiliară, deoarece posesia bunului mobil litigios exercitată de pârât valorează proprietate;
b) se deosebește de acțiunea posesorie prin aceea că nu pretinde corectarea unei simple situații de fapt;
c) poate fi exercitată de către un singur coproprietar.

193. Pentru a fi posibil partajul podului unei clădiri cu mai multe apartamente având proprietari diferiți este suficient ca:
a) toți coproprietarii să își dea acordul în acest sens;
b) 2/3 din numărul proprietarilor să fie de acord;
c) podul să fie în prealabil transformat în mansardă.

194. Ocupațiunea:

a) este o aplicație a regulii de dobândire a proprietății mobiliare prin posesia de bună-credință;

b) este condiționată de buna-credință a dobânditorului exclusiv la momentul descoperirii bunului;

c) determină dobândirea proprietății cu efect retroactiv, care se întinde până la momentul abandonării bunului respectiv.

195. Acțiunea posesorie:

a) poate fi exercitată doar în ipoteza în care reclamantul a suferit un prejudiciu patrimonial;

b) poate fi introdusă doar dacă tulburarea / deposedarea s-a produs anterior;

c) poate fi introdusă și pentru prevenirea unei tulburări viitoare.

196. Textul legal care stabilește că: „Înscrierea unui drept real se poate efectua numai: (...) b) împotriva aceluia care, înainte de a fi fost înscris, și-a grevat dreptul, dacă amândouă înscrierile se cer deodată:

a) face o aplicație a principiului priorității înscrierilor în cartea funciară;

b) e aplicabil în ipoteza unui succesor legal, care constituie un drept de uzufruct asupra unui teren dobândit prin succesiune, înainte de a își fi intabulat dreptul de proprietate;

c) face o aplicație a principiului relativității înscrierilor în cartea funciară.

197. Textul legal care stabilește că: „Oricare dintre vecini îi poate obliga pe proprietarii fondurilor învecinate să contribuie la construirea unei despărțituri comune":

a) reglementează legal dreptul de grănițuire;

b) instituie obligații reale *propter rem*;

c) instituie obligații de care sunt ținuți atât proprietarii, cât și simpli posesori ai fondurilor.

198. Fiducia:

a) se poate constitui prin transferul către fiduciar a unei universalități juridice;

b) nu este valabilă dacă fiduciar este tocmai constituitorul;

c) nu afectează dreptul de urmărire conferit creditorilor care deţin garanţii reale anterioare asupra bunurilor transmise în masa fiduciară.

199. Textul care stabileşte că: „oricine a dobândit cu bună-credinţă vreun drept real înscris în cartea funciară, în temeiul unui act juridic cu titlu oneros, va fi socotit titularul dreptului înscris în folosul său (...)":

a) instituie o prezumţie relativă de existenţă a drepturilor înscrise în cartea funciară;

b) nu poate fi invocat de dobânditor într-un eventual litigiu cu autorul său;

c) este aplicabil şi pentru cel care îşi intabulează un drept de ipotecă.

200. Uzucapiunea tabulară se aseamănă cu uzucapiunea de 10 la 20 de ani din C. civ. 1864 prin aceea că:

a) ambele implică invariabil existenţa unui titlu (act juridic) în temeiul căruia posesorul a intrat în stăpânirea bunului;

b) ambele implică buna-credinţă a uzucapantului;

c) ambele sunt moduri propriu-zise de dobândire a proprietăţii.

201. Acţiunea în rectificarea cuprinsului cărţii funciare:

a) reprezintă aplicaţia acţiunii în revendicare în materia imobilelor înscrise în cartea funciară;

b) poate fi exercitată pentru corectarea cărţii funciare, atunci când suprafaţa imobilului menţionată în registrul de publicitate nu corespunde suprafeţei reale;

c) nu poate determina radierea dreptului tabular al pârâtului – terţ subdobânditor de rea-credinţă, dacă a intervenit prescripţia cu privire la acţiunea de fond.

B. Soluții

1. a;	**35.** c);
2. a;	**36.** – ;
3. – ;	**37.** c);
4. b, c;	**38.** a);
5. b, c;	**39.** a);
6. b;	**40.** b);
7. – ;	**41.** c);
8. a), b), c);	**42.** b);
9. a), b);	**43.** a), b);
10. b), c);	**44.** b);
11. a), b);	**45.** c);
12. a);	**46.** – ;
13. b);	**47.** b;
14. b);	**48.** – ;
15. – ;	**49.** c;
16. b, c;	**50.** – ;
17. a, c;	**51.** – ;
18. a;	**52.** a, c;
19. a;	**53.** b, c;
20. c;	**54.** – ;
21. c;	**55.** c;
22. – ;	**56.** c;
23. b;	**57.** b;
24. - ;	**58.** – ;
25. a, b;	**59.** b, c;
26. a;	**60.** b, c;
27. a;	**61.** b;
28. c;	**62.** – ;
29. – ;	**63.** – ;
30. – ;	**64.** a, c;
31. – ;	**65.** c;
32. a);	**66.** – ;
33. b);	**67.** c;
34. b);	**68.** c;

69. c;
70. a, c;
71. a, b, c;
72. b;
73. –;
74. –;
75. b;
76. –;
77. c;
78. c;
79. a, b, c;
80. c;
81. c;
82. b;
83. –;
84. a, c;
85. a;
86. b;
87. a;
88. –;
89. a, b, c;
90. –;
91. a, b;
92. a;
93. b, c;
94. a;
95. a, b, c;
96. a;
97. a, c;
98. b, c;
99. a;
100. –;
101. c;
102. b;
103. a, b;
104. –;
105. a;
106. b, c;
107. –;

108. a;
109. b, c;
110. –;
111. –;
112. b, c;
113. –;
114. a, b;
115. a, b, c;
116. c);
117. b), c);
118. –;
119. b), c);
120. b), c);
121. –;
122. c);
123. b);
124. c);
125. a), b), c);
126. b);
127. c);
128. c);
129. b);
130. –;
131. –;
132. –;
133. a), c);
134. a), b), c);
135. b);
136. c);
137. –;
138. c);
139. c);
140. a);
141. a), c);
142. a);
143. c);
144. –;
145. –;
146. –;

147. a;
148. a, c;
149. – ;
150. – ;
151. c ;
152. a, c;
153. c;
154. – ;
155. c ;
156. b;
157. – ;
158. a ;
159. – ;
160. a;
161. c;
162. a, b;
163. – ;
164. a, b, c;
165. – ;
166. b, c;
167. a;
168. – ;
169. a, c;
170. – ;
171. a;
172. – ;
173. c;
174. c;
175. b, c;

176. – ;
177. b;
178. – ;
179. a;
180. a, b, c;
181. b, c;
182. – ;
183. a, c;
184. a, b;
185. – ;
186. a;
187. b, c;
188. a;
189. a, b, c;
190. b;
191. b, c;
192. c;
193. c;
194. – ;
195. c;
196. b, c;
197. b, c;
198. c;
199. c;
200. b;
201. c.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

ANEXĂ

Legislaţie

1. Convenţia pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăţilor fundamentale (protocol adiţional) 284
2. Constituţia României *(extras)* 284
3. Codul civil 1864 *(extras)* 286
4. Legea nr. 247/2005 – Titlul X. Circulaţia juridică a terenurilor *(extras)* 320
5. Legea nr. 7/1996 a cadastrului şi a publicităţii imobiliare 320
6. Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică *(extras)* 363
7. Codul de procedură civilă *(extras)* 369
8. Codul familiei *(extras)* 374
9. Legea nr. 312/2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetăţenii străini şi apatrizi, precum şi de către persoanele juridice străine *(extras)* 376
10. O.U.G. nr. 14/2011 pentru protecţia consumatorilor la încheierea şi executarea contractelor privind dobândirea dreptului de folosinţă pe o perioadă determinată a unuia sau a mai multor spaţii de cazare, a contractelor pe termen lung privind dobândirea unor beneficii pentru produsele de vacanţă, a contractelor de revânzare, precum şi a contractelor de schimb *(extras)* 378
11. Legea nr. 319/1944 pentru dreptul de moştenire al soţului supravieţuitor *(extras)* 388
12. Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia *(extras)* 388
13. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii *(extras)* 395
14. Legea nr. 230/2007 privind înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari *(extras)* 401

1. Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale[1]

Primul Protocol adițional la Convenție[2]

– extras –

Paris, 20 martie 1952

Articolul 1. Protecția proprietății. Orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.

Dispozițiile precedente nu aduc atingere dreptului Statelor de a adopta legile pe care le consideră necesare reglementării folosirii bunurilor conform interesului general sau pentru a asigura plata impozitelor ori a altor contribuții, sau a amenzilor.

(...)

2. Constituția României[3]

– extras -

Articolul 44. Dreptul de proprietate privată. (1) Dreptul de proprietate, precum și creanțele asupra statului, sunt garantate. Conținutul și limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege.

(2) Proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular. Cetățenii străini și apatrizii pot dobândi dreptul de proprietate privată asupra terenurilor numai în condițiile rezultate din aderarea României la Uniunea Europeană și din alte tratate internaționale la care România este parte, pe bază de reci pro citate, în condițiile prevăzute prin lege organică, precum și prin moștenire legală.

(3) Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire.

---

[1] Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale, denumită simplificat și Convenția europeană a drepturilor omului, a fost ratificată de România prin Legea nr. 30/1994 și a fost publicată în M.Of. nr. 135 din 31 mai 1994.

[2] Ratificat prin Legea nr. 30/1994 (M. Of. nr. 135 din 31 mai 1994) și amendat ulterior prin Protocolul Nr. 11 încheiat la Strasbourg la 11 mai 1994 și ratificat prin Legea nr. 79/1995 (M. Of. nr. 147 din 13 iulie 1995).

[3] Republicată, în urma revizuirii, în M. Of. nr. 767 din 31 octombrie 2003.

(4) Sunt interzise naționalizarea sau orice alte măsuri de trecere silită în proprietate publică a unor bunuri pe baza apartenenței sociale, etnice, religioase, politice sau de altă natură discriminatorie a titularilor.

(5) Pentru lucrări de interes general, autoritatea publică poate folosi subsolul oricărei proprietăți imobiliare, cu obligația de a despăgubi proprietarul pentru daunele aduse solului, plantațiilor sau construcțiilor, pre cum și pentru alte daune imputabile autorității.

(6) Despăgubirile prevăzute în alineatele (3) și (5) se stabilesc de comun acord cu proprietarul sau, în caz de divergență, prin justiție.

(7) Dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului.

(8) Averea dobândită licit nu poate fi confiscată. Caracterul licit al dobândirii se prezumă.

(9) Bunurile destinate, folosite sau rezultate din infracțiuni ori contravenții pot fi confiscate numai în condițiile legii.

(...)

Articolul 136. Proprietatea. (1) Proprietatea este publică sau privată.

(2) Proprietatea publică este garantată și ocrotită prin lege și aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale.

(3) Bogățiile de interes public ale subsolului, spațiul aerian, apele cu potențial energetic valorificabil, de interes național, plajele, marea teritorială, resursele naturale ale zonei economice și ale platoului continental, precum și alte bunuri stabilite de legea organică, fac obiectul exclusiv al proprietății publice.

(4) Bunurile proprietate publică sunt inalienabile. În condițiile legii organice, ele pot fi date în administrare regiilor autonome ori instituțiilor publice sau pot fi concesionate ori închiriate; de asemenea,

ele pot fi date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică.

(5) Proprietatea privată este inviolabilă, în condițiile legii organice.

3. Codul civil 1864
– extras[1] *–*

(...)

Cartea II. Despre bunuri şi despre osebitele modificări ale proprietăţii

Titlul I. Despre distincţiunea bunurilor

Art. 461. Toate bunurile sunt mobile sau imobile *(C. civ., 462 şi urm., 472 şi urm., 489 şi urm., 1295, 1315 şi urm., 1685, 1727 şi urm., 1751, 1824 şi urm., 1895 şi urm., 1909)*.

Capitolul I. Despre imobile

Art. 462. Bunurile sunt imobile sau prin natura lor, sau prin destinaţia lor, sau prin obiectul la care ele se aplică *(C. civ., 463-465 alin. (1), 468-470, 471, 482-499, 576, 717, 718, 760, 765, 770, 771, 773, 783, 894, 902-903, 995, 1108, 1166, 1295, 1315, 1327, 1348, 1349, 1366, 1496, 1517, 1660, 1721, 1729, 1737-1745, 1746 şi urm., 1777, 1818, 1895)*.

Art. 463. Fondurile de pământ şi clădirile sunt imobile prin natura lor (*C. civ. 464, 465, 469, 470*).

Art. 464. Morile de vânt sau de apă, aşezate pe stâlpi, sunt imobile prin natura lor (*C. civ. 462, 473*).

Art. 465. (1) Recoltele care încă se ţin de rădăcini şi fructele de pe arbori, neculese încă, sunt asemenea imobile.

(2) Îndată ce recoltele se vor tăia şi fructele se vor culege, sunt mobile (*C. civ. 463, 466, 472 şi urm., 972, 1295, 1730*).

Art. 466. Arborii ce se taie, devin mobile (*C. civ. 465, 473 şi 529 şi urm.*).

Art. 467. Animalele ce proprietarul fondului dă arendaşului pentru cultură, sunt imobile pe cât timp li se păstrează destinaţia lor (*C. civ. 462, 468*).

Art. 468. (1) Obiectele ce proprietarul unui fond a pus pe el pentru serviciul şi exploatarea acestui fond sunt imobile prin destinaţie.

---

[1] Potrivit art. 230 lit. a) din **Legea nr. 71/2011**, astfel cum a fost modificată prin art. III pct. 30 din O.U.G. nr. 79/2011, articol modificat prin art. I pct. 22 din Legea nr. 60/2012, de la 1 octombrie 2011 Codicele civil (sau Codul civil din 1864), publicat în M. Of. nr. 271 din 4 decembrie 1864, nr. 7 din 12 ianuarie 1865, nr. 8 din 13 ianuarie 1865, nr. 8 din 14 ianuarie 1865, nr. 11 din 16 ianuarie 1865, nr. 13 din 19 ianuarie 1865, cu modificările şi completările ulterioare, a fost abrogat, cu excepţia dispoziţiilor art. 1169-1174 şi art. 1176-1206, care se abrogă la data intrării în vigoare a Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă. Potrivit art. 81 alin. (1) din Legea nr. 76/2012, astfel cum a fost modificat prin O.U.G. nr. 44/2012, data intrării în vigoare a noului Cod de procedură civilă este 1 februarie 2013.

(2) Astfel sunt imobile prin destinație, când ele s-au pus de proprietar pentru serviciul și exploatarea fondului:
- animalele afectate la cultură;
- instrumentele arătoare;
- semințele date arendașilor sau colonilor parțiari
- porumbii din porumbărie;
- lapinii ținuți pe lângă casă;
- stupii cu roi;
- peștele din iaz (heleșteie);
- teascurile, căldările, alambicurile, căzile și vasele;
- instrumentele necesare pentru exploatarea fierăriilor, fabricilor de hârtie și altor uzine;
- paiele și gunoaiele.

(3) Mai sunt imobile prin destinație toate efectele mobiliare ce proprietarul a așezat către fond în perpetuu (*C. civ. 462, 469, 1750, 1824*).

Art. 469. (1) Proprietarul se presupune că a așezat către fond în perpetuu efecte mobiliare, când acestea sunt întărite cu gips, var sau ciment, sau când ele nu se pot scoate fără a se strica sau deteriora, sau fără a strica sau deteriora partea fondului către care sunt așezate.

(2) Oglinzile unui apartament se presupun așezate în perpetuu, când parchetul pe care ele stau este una cu boaseria camerei.

(3) Aceasta se aplică și la tablouri și alte ornamente.

(4) Statuile sunt imobile când ele sunt așezate înadins, chiar când ele s-ar putea scoate fără fractură sau deteriorare (*C. civ. 468, 1325, 1750, 1824*).

Art. 470. Urloaiele sau țevile ce servesc pentru conducerea apelor la un fond de pământ, sau la vreo casă, sunt imobile și fac parte din proprietățile la care servesc (*C. civ. 462*).

Art. 471. Sunt imobile prin obiectul la care se aplică: uzufructul lucrurilor imobile, servituțile, acțiunile care tind a revendica un imobil (*C. civ. 462, 517, 565, 576, 1750*).

Capitolul II. Despre mobile

Art. 472. Bunurile sunt mobile prin natura lor, sau prin determinarea legii (*C. civ. 461, 465 alin. 2, 466, 473-474, 482-488, 504-516, 718, 772, 773, 783, 827, 894, 911, 918, 972, 995, 1316, 1587, 1593, 1685, 1718, 1721, 1726-1736, 1751, 1909*).

Art. 473. Sunt mobile prin natura lor, corpurile care se pot transporta de la un loc la altul, atât acele care se mișcă de sine precum sunt animalele, precum și cele care nu se pot strămuta din loc decât prin o putere străină, precum sunt lucrurile neînsuflețite (*C. civ. 472*).

Art. 474. (1) Sunt mobile prin determinarea legii, obligațiile și acțiunile care au de obiect sume exigibile sau efecte mobiliare, acțiunile sau interesele în companii de finanțe, de comerț sau de industrie, chiar și când capitalul acestor companii constă în imobile.

(2) Aceste acțiuni sau interese se socot ca mobile numai în privința fiecărui din asociați și pe cât timp ține asociația.

(3) Sunt asemenea mobile prin determinarea legii, veniturile perpetue sau pe viață asupra statului sau asupra particularilor (*C. civ. 472, 1639 și urm.*).

Capitolul III. Despre bunuri în raportul lor cu cei ce le posedă

Art. 475. (1) Oricine poate dispune liber de bunurile ce sunt ale lui, cu modificările stabilite de legi.

(2) Bunurile care nu sunt ale particularilor sunt administrate și nu pot fi înstrăinate decât după regulile și formele prescrise anume pentru ele (*C. civ. 480 și urm., 1296, 1306, 1706, 1801 și urm., 1845*).

Art. 476. Drumurile mari, drumurile mici și ulițele care sunt în sarcina statului, fluviile și râurile navigabile sau plutitoare, țărmurile, adăugirile către mal și locurile de unde s-a retras apa mării, porturile naturale sau artificiale, malurile unde trag vasele și îndeobște toate părțile din pământul României, care nu sunt proprietate particulară, sunt considerate ca dependințe ale domeniului public (*C. civ. 478, 495 și urm., 582, 646, 647, 1844*).

Art. 477. Toate averile vacante și fără stăpâni, precum și ale persoanelor care mor fără moștenitori, sau ale căror moșteniri sunt lepădate, sunt ale domeniului public (*C. civ. 538, 646, 648, 652, 680, 696*).

Art. 478. (1) Porțile, zidurile, șanțurile, întăriturile pieților de război și ale fortărețelor fac și ele parte din domeniul public.

(2) Aceste lucruri reintră în comerț când nu mai servesc la uzul public (*C. civ. 476, 647, 1844, 1845*).

Art. 479. Poate avea cineva asupra bunurilor, sau un drept de proprietate, sau un drept de folosință, sau numai servitute (*C. civ. 480 și urm., 517 și urm., 565 și urm., 576 și urm., 1720*).

Titlul II. Despre proprietate

Art. 480. Proprietatea este dreptul ce are cineva de a se bucura și dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de lege (*C. civ. 475, 479, 481 și urm., 489 și urm., 585, 586, 620 și urm., 841 și urm., 1001, 1002, 1306, 1310*).

Art. 481. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică și primind o dreaptă și prealabilă despăgubire (*C. civ. 475, 480, 597, 616*).

Art. 482. Proprietatea unui lucru mobil sau imobil dă drept asupra tot ce produce lucrul și asupra tot ce se unește, ca accesoriu, cu lucrul, într-un mod natural sau artificial. Acest drept se numește drept de accesiune (*C. civ. 480, 483 și urm., 629, 645, 903 și urm., 1324 și urm., 1396, 1750, 1777, 1824*).

Capitolul I. Despre dreptul de accesiune asupra celor produse de lucru

Art. 483. Fructele naturale sau industriale ale pământului, fructele civile, sporul animalelor (prăsila), se cuvin proprietarului în puterea dreptului de accesiune (*C. civ. 483, 484, 522 și urm., 1730 pct. 1*).

Art. 484. Fructele produse de vreun lucru nu se cuvin proprietarului, decât cu îndatorire din parte-i de a plăti semănăturile, arăturile și munca pusă de alții (*C. civ. 483, 494, 524, 552, 997*).

Art. 485. Posesorul nu câștigă proprietatea fructelor decât când posedă cu bună-credință; la cazul contrariu, el este dator de a înapoia productele, împreună cu lucrul, proprietarului care-l revendică (*C. civ. 486, 487, 494, 522, 523, 525, 994 și urm., 1090, 1846 și urm., 1898, 1909*).

Art. 486. Posesorul este de bună-credință când posedă ca proprietar în puterea unui titlu translativ de proprietate, ale cărui viciuri nu-i sunt cunoscute (*C. civ. 485, 487, 494, 995, 997, 1854 și urm., 1858, 1890, 1894, 1898*).

Art. 487. El încetează de a fi cu bună-credință din momentul când aceste viciuri îi sunt cunoscute (*C. civ. 486, 994*).

Capitolul II. Despre dreptul de accesiune asupra celor unite și încorporate cu lucrul

Art. 488. Tot ce se unește și se încorporează cu lucrul se cuvine proprietarului lucrului, potrivit regulilor statornicite mai jos (*C. civ. 482, 489 și urm., 903, 1325*).

Secțiunea I. Despre dreptul de accesiune relativ la lucrurile imobile

Art. 489. Proprietatea pământului cuprinde în sine proprietatea suprafeței și a subfeței lui (*C. civ. 480, 490 și urm., 579, 607 și urm., 610, 612, 613, 620*).

Art. 490. Proprietarul poate face asupra pământului toate plantațiile și clădirile ce găsește de cuviință, afară de excepțiile statornicite la capul care tratează despre servituți (*C. civ. 480, 489, 492, 576 și urm., 607 și urm., 1776*).

Art. 491. Proprietarul poate face sub fața pământului toate construcțiile și săpăturile ce găsește de cuviință, și trage din ele toate foloasele ce acestea ar produce, afară de modificările prescrise de legi și regulamente privitoare la mine, precum și de legile și regulamentele polițienești (*C. civ. 480, 489, 490, 492, 538, 607 și urm., 610, 612, 613, 620*).

Art. 492. Orice construcție, plantație sau lucru făcut în pământ sau asupra pământului, sunt prezumate a fi făcute de către proprietarul acelui pământ cu cheltuiala sa și că sunt ale lui, până ce se dovedește din contra (*C. civ. 463, 489, 493, 1202*).

Art. 493. Proprietarul pământului care a făcut construcții, plantații și lucrări cu materiale străine, este dator să plătească valoarea materialelor.

El mai poate fi osândit, după împrejurări, pentru o asemenea urmare şi la plata de daune-interese. Dar proprietarul materialelor n-are drept a le ridica (*C. civ. 492, 494, 499, 515, 998, 999, 1084, 1909*).

Art. 494. (1) Dacă plantaţiile, construcţiile şi lucrările au fost făcute de către o a treia persoană cu materialele ei, proprietarul pământului are dreptul de a le ţine pentru dânsul, sau de a îndatora pe acea persoană să le ridice.

(2) Dacă proprietarul pământului cere ridicarea plantaţiilor şi a construcţiilor, ridicarea va urma cu cheltuiala celui ce le-a făcut; el poate chiar, după împrejurări, fi condamnat la daune-interese pentru prejudiciile sau vătămările ce a putut suferi proprietarul locului.

(3) Dacă proprietarul voieşte a păstra pentru dânsul acele plantaţii şi clădiri, el este dator a plăti valoarea materialelor şi preţul muncii, fără ca să se ia în consideraţie sporirea valorii fondului, ocazionată prin facerea unor asemenea plantaţii şi construcţii. Cu toate acestea, dacă plantaţiile, clădirile şi operele au fost făcute de către o a treia persoană de bună-credinţă, proprietarul pământului nu va putea cere ridicarea sus-ziselor plantaţii, clădiri şi lucrări, dar va avea dreptul sau de a înapoia valoarea materialelor şi preţul muncii, sau de a plăti o sumă de bani egală cu aceea a creşterii valorii fondului (*C. civ. 766, 771, 997, 1076, 1084*).

Art. 495. Creşterile de pământ ce se fac succesiv şi pe nesimţite la malurile fluviului şi ale râurilor se numesc *aluviune*. Aluviunea este în folosul proprietarului riveran, când e vorba de un fluviu sau râu navigabil, plutitor sau neplutitor, cu îndatorire însă pentru proprietar de a lăsa, pe pământul său, drumul trebuitor pentru conducerea vaselor (*C. civ. 476 şi urm., 482, 488, 496 şi urm., 587*).

Art. 496. (1) Tot ale proprietarului riveran sunt şi pământurile lăsate de apele curgătoare, când ele se retrag pe nesimţite de la unul din ţărmuri şi se îndreaptă către celălalt ţărm; proprietarul ţărmului de unde apa s-a retras profită de aluviune, fără ca proprietarul ţărmului opus să poată reclama pământul cel pierdut.

(2) Acest drept nu are loc în privirea pământurilor părăsite de apa mării (C. civ. 476, 495).

Art. 497. Aluviunea nu are loc în privirea lacurilor, heleşteielor şi a iazurilor; proprietarul lor conservă totdeauna pământul acoperit de apă, când ea este la înălţimea scurgerii heleşteului, iazului, chiar dacă câtimea apei ar scădea în urmă; şi viceversa, proprietarul iazului nu câştigă nici un drept asupra pământului riveran ce se acoperă de apa iazului când urmează vărsături extraordinare (*C. civ. 495, 1847*).

Art. 498. Dacă un fluviu sau râu, navigabil sau nu, rupe deodată o parte mare, şi care se poate recunoaşte, de pământ, şi o lipeşte la pământul unui alt proprietar, acea parte rămâne a cui a fost pământul de la care s-a rupt; însă dacă se va reclama în termen de un an (*C. civ. 476, 495, 1894*).

Art. 499. Insulele şi prundurile, care se formează în albia fluviilor şi a râurilor navigabile sau plutitoare, sunt ale statului, dacă nu i se opune titlu sau prescripţie (C. civ. 476, 1844).

Art. 500. Insulele şi prundurile, care se formează în râurile nenavigabile şi neplutitoare, sunt ale proprietarului ţărmului pe care ele s-au format; dacă insula formată trece peste jumătatea râului, atunci fiecare proprietar riveran are dreptul de proprietate asupra părţii de insulă ce se întinde spre el, pornind de la jumătatea râului.

Art. 501. Dacă un râu sau un fluviu, formându-şi un braţ nou, taie şi înconjoară pământul unui proprietar riveran şi face prin acest chip o insulă, proprietarul nu pierde pământul ce s-a transformat în insulă, chiar dacă el s-a făcut de un fluviu sau de un râu navigabil sau plutitor (*C. civ. 476, 499*).

Art. 502. Dacă un fluviu sau un râu îşi face un nou curs părăsind vechea sa albie, această albie se împarte între proprietarii mărginari.

Art. 503. Orice animale sau zburătoare sălbatice trec în cuprinsul nostru se fac ale noastre, pe cât timp rămân la noi, afară numai dacă asemenea trecere s-a ocazionat prin fraude sau prin artificii (*C. civ. 468, 998, 1898*).

Secţiunea II. Despre dreptul de accesiune relativ la lucrurile mişcătoare

Art. 504. Dacă două lucruri a doi deosebiţi stăpâni s-au unit împreună încât amândouă formează un singur tot, dar se pot despărţi şi conserva fiecare în parte după despărţire, atunci totul format este al proprietarului lucrului care constituie partea principală, rămânând el dator a plăti celuilalt proprietar preţul lucrului ce a fost unit cu principalul (*C. civ. 473, 505 şi urm.*).

Art. 505. Este principal acela din două lucruri, pentru uzul sau pentru ornamentul, pentru completarea cărui a servit unirea celuilalt lucru (*C. civ. 504, 506, 508 şi urm., 511 şi urm.*).

Art. 506. Când însă lucrul unit este mult mai de preţ decât lucrul principal, şi când el s-a unit fără ştirea proprietarului, acesta poate cere despărţirea şi restituirea lucrului unit, chiar dacă ar rezulta din despărţire oarecare vătămare lucrului către care el a fost unit (*C. civ. 504 şi urm., 728*).

Art. 507. Dacă din cele două lucruri unite pentru a forma un singur tot, nici unul nu poate fi privit ca accesoriu al celuilalt, atunci acela este considerat ca principal care va fi mai mare în valoare. Dacă valoarea ambelor lucruri ar fi mai tot aceeaşi, atunci lucrul cel mai mare în volum va fi considerat ca principal (*C. civ. 504 şi urm., 511, 512*).

Art. 508. Dacă un meşter sau altcineva a întrebuinţat materia care nu era a sa şi a făcut un lucru nou, atunci proprietarul materiei întrebuinţate are dreptul de a reclama lucrul format din ea, plătind preţul muncii, atât

când acel obiect ar putea cât şi când el n-ar putea reveni în starea primitivă (*C. civ. 484, 509 şi urm., 514, 515, 997, 1478*).

Art. 509. Dacă însă manopera ar fi atât de importantă încât ar întrece cu mult valoarea materiei întrebuinţate, atunci munca lucrătorului va fi considerată ca parte principală şi lucrătorul va avea dreptul de a reţine lucrul format, plătind proprietarului preţul materiei (*C. civ. 508, 514 şi urm., 1478*).

Art. 510. Când cineva a întrebuinţat în parte materia care era a sa, şi în parte materia străină, pentru a forma un lucru nou, fără ca nici o parte din materie să-şi fi pierdut cu totul fiinţa, şi dacă acele materii nu se mai pot despărţi fără vătămare sau pagubă, atunci lucrul format se cuvine ambilor proprietari, celui dintâi în proporţie cu materia ce era a sa, şi celuilalt în proporţie cu materia sa şi cu preţul muncii sale (*C. civ. 506 şi urm., 511 şi urm., 728, 1388 şi urm.*).

Art. 511. (1) Când un lucru s-a format din amestecarea mai multor materii cu diferiţi stăpâni din care niciuna nu poate fi considerată ca materie principală, atunci proprietarul, în neştiinţa căruia a urmat amestecarea, poate cere desfacerea lor, dacă ea este cu putinţă a se desface.

(2) Dacă materiile amestecate nu se mai pot despărţi fără vătămare sau pagubă, atunci lucrul format se cuvine tuturor stăpânilor, fiecărui însă în proporţie cu câtimea, calitatea şi valoarea materiilor lui, întrebuinţate la facerea acelui lucru (*C. civ. 512 şi urm., 728 şi urm., 1388 şi urm.*).

Art. 512. Dacă materia unui din proprietari ar covârşi pe cealaltă materie prin valoare şi cantitate, atunci proprietarul materiei mai cu preţ va putea cere lucrul format prin amestecare, plătind însă celuilalt proprietar preţul materiei sale (*C. civ. 505 şi urm., 511, 513 şi urm.*).

Art. 513. Când lucrul format rămâne comun între proprietarii materiilor din care s-a format, atunci lucrul se va vinde prin licitaţie şi preţul se va împărţi (*C. civ. 506 şi urm., 510, 511, 728, 1388 şi urm.*).

Art. 514. În toate cazurile în care proprietarul materiei întrebuinţate fără ştirea lui la formarea unui lucru nou este în drept de a reclama lucrul format, el are şi voia de a cere în loc de lucrul format o materie de aceeaşi natură, câtime, greutate, mărime şi calitate, sau valoarea aceleiaşi materii (*C. civ. 504 şi urm., 508 şi urm., 515*).

Art. 515. Oricare vor fi întrebuinţat materii străine, fără ştirea proprietarului lor, vor putea după împrejurări fi osândiţi şi la plată de daune-interese, şi aceasta fără prejudiciul urmăririlor prin canal extraordinar (*C. civ. 506 şi urm., 998, 999, 1084*).

Art. 516. Principiile regulilor de mai sus vor servi judecătorilor şi în deciziunea cazurilor analoge cu cele precedente (*C. civ. 3, 504-515*).

Titlul III. Despre uzufruct, despre uz și despre abitațiune

Capitolul I. Despre uzufruct

Art. 517. Uzufructul este dreptul de a se bucura cineva de lucrurile ce sunt proprietatea altuia, întocmai ca însuşi proprietarul lor, însă cu îndatorirea de a le conserva substanța (*C. civ. 479, 480, 518 şi urm., 540 şi urm., 557 şi urm., 804, 844, 1750, 1824*).

Art. 518. Uzufructul se stabileşte prin lege sau prin voința omului (*C. civ. 517, 519, 805, 844, 1801, 1846, 1890, 1895 şi urm.*).

Art. 519. Uzufructul se poate stabili sau pur, sau cu termen, sau cu condiție (*C. civ. 557, 560, 1004 şi urm., 1017, 1019, 1022 şi urm., 1295*).

Art. 520. Uzufructul se poate stabili pe tot felul de bunuri mobile şi imobile (*C. civ. 462 şi urm., 472 şi urm., 526 şi urm., 1295, 1750 pct. 2*).

Secțiunea I. Despre drepturile uzufructuarului

Art. 521. Uzufructuarul are drept de a se bucura de tot felul de fructe ce poate produce obiectul asupra căruia are uzufruct, fie naturale, fie industriale, fie civile (*C. civ. 517, 522 şi urm., 544*).

Art. 522. Fructele naturale sunt acelea ce pământul produce de la sine; producția şi prăsila (sporul animalelor) sunt asemenea fructe naturale. Fructele industriale ale unui fond sunt acelea ce se dobândesc prin cultură (*C. civ. 483 şi urm., 524 şi urm., 555, 556*).

Art. 523. Fructele civile sunt chiriile caselor, dobânzile sumelor exigibile, venitul rentelor; arendele intră în clasa fructelor civile (*C. civ. 525, 527, 542, 543, 994, 1411, 1587, 1589, 1639 şi urm., 1730 pct. 1, 1907*).

Art. 524. Fructele naturale şi industriale, neculese în momentul când se deschide dreptul de uzufruct, sunt ale uzufructuarului. Acelea ce se găsesc în aceeaşi stare când se sfârşeşte dreptul de uzufruct sunt ale proprietarului, fără de a putea pretinde unul de la altul despăgubire pentru cheltuielile urmate pentru arături şi semănături. Drepturile colonului parțiar ce vor fi existat la începutul sau la finele uzufructului nu pot fi vătămate de dispoziția precedentă (*C. civ. 465, 484, 522, 534*).

Art. 525. Fructele civile se socotesc dobândite zi cu zi, şi se cuvin uzufructuarului, în proporție cu durata uzufructului său. Această regulă se aplică la arenzi şi la chiriile caselor şi la alte fructe civile (*C. civ. 523, 527, 542, 543, 994, 1411, 1413, 1586, 1587, 1639 şi urm., 1907*).

Art. 526. Dacă uzufructul cuprinde lucruri cu care nu se poate cineva servi fără a le consuma, precum bani, grâne, băuturi, uzufructuarul are dreptul de a dispune de ele, însă cu îndatorire de a le înapoia în aceeaşi cantitate, calitate şi valoare, sau prețul, la sfârşitul uzufructului (*C. civ. 521, 557 şi urm.*).

Art. 527. Uzufructul unei rente pe viață dă uzufructuarului, pe durata uzufructului său, dreptul de a percepe veniturile, fără de a fi obligat la nici un fel de restituire (*C. civ. 521, 523, 1639 şi urm.*).

Art. 528. Dacă uzufructul cuprinde lucruri care, fără a se consuma îndată, se strică după o vreme prin întrebuinţarea lor, precum rufele, mobilele casei, uzufructuarul are dreptul de a se sluji de dânsele pentru întrebuinţarea la care ele sunt destinate, şi nu este obligat de a le înapoia la sfârşitul uzufructului decât în starea ce se vor afla, însă nestricate din dol sau culpă (*C. civ. 517, 534, 543, 555, 556, 998, 1102, 1156*).

Art. 529. (1) Dacă uzufructul cuprinde păduri destinate de proprietarul lor la tăieri periodice, uzufructuarul este dator a păstra ordinea şi cătimea tăierii, în conformitate cu regulile stabilite de proprietar, sau cu uzul locului, fără a putea pretinde vreo despăgubire nici uzufructuarul, nici moştenitorii săi, pentru părţile lăsate netăiate în timpul uzufructului său.

(2) Arborii care se pot scoate dintr-un seminariu de pomi, fără degradarea acestuia nu vor face parte din uzufruct decât cu îndatorire, pentru uzufructuar, de a se conforma obiceiului local în privirea înlocuirii lor (*C. civ. 466, 524, 530 şi urm.*).

Art. 530. Uzufructuarul se mai bucură, conformându-se cu epocile şi uzul vechi al proprietarului, de părţile de păduri înalte care au fost puse în tăiere regulată, sau că aceste tăieri se fac periodic pe o întindere de pământ determinată, sau că se fac numai de o cătime oarecare de arbori aleşi pe toată suprafaţa domeniului (*C. civ. 529, 531 şi urm.*).

Art. 531. În toate celelalte cazuri, uzufructuarul nu se poate atinge de arbori înalţi; va putea însă întrebuinţa, spre a face reparaţiile la care este obligat, arborii dezrădăcinaţi sau sfărâmaţi din accidente; poate chiar a tăia pentru acest sfârşit arborii trebuincioşi, cu îndatorire însă a constata în fiinţa proprietarului această trebuinţă (*C. civ. 529 şi urm., 532 şi urm., 545, 546*).

Art. 532. Uzufructuarul poate lua din păduri araci pentru vii, poate asemenea lua de pe pomi producte anuale sau periodice, însă toate acestea după obiceiul locului şi al proprietarului (*C. civ. 524, 529, 531*).

Art. 533. Pomii roditori care se usucă şi chiar acei ce sunt dezrădăcinaţi sau dărâmaţi din accidente se cuvin uzufructuarului, cu îndatorire de a-i înlocui prin alţii (*C. civ. 529 alin. (2), 531*).

Art. 534. Uzufructuarul se poate bucura el însuşi, sau închiria altuia, sau ceda exerciţiul dreptului său. De va închiria, urmează a se conforma pentru epocile când se preînnoiesc contractele şi pentru durata lor, regulilor întocmite pentru bărbat, în privinţa averii femeii sale la titlul *Despre contractul de căsătorie* (*C. civ. 523, 542, 1413, 1824 pct. 2*).

Art. 535. Uzufructuarul se foloseşte de adăugirile făcute prin aluviune la obiectul asupra căruia are uzufruct (*C. civ. 495 şi urm.*).

Art. 536. El se foloseşte de drepturile de servitute şi în genere de toate drepturile de care se poate folosi proprietarul, şi se foloseşte întocmai ca însuşi proprietarul (*C. civ. 517, 554, 576 şi urm., 639*).

Art. 537. (1) Uzufructuarul se foloseşte asemenea întocmai ca proprietarul de minele, pietrăriile şi nisipurile ce sunt în exploatare la deschiderea dreptului de uzufruct.

(2) Dacă însă se atinge de o exploatare, care nu s-ar putea face fără o concesiune, uzufructuarul nu se va putea bucura de ea fără a dobândi mai întâi învoirea guvernului.

Art. 538. Uzufructuarul n-are nici un drept asupra minelor și pietrăriilor nedeschise încă, nici asupra nisipurilor a căror exploatare nu e încă începută, nici asupra comorii care s-ar putea găsi în cursul uzufructului său.

Art. 539. (1) Proprietarul nu poate prin faptul său nici cu orice chip vătăma drepturile uzufructuarului.

(2) Uzufructuarul nu poate, la încetarea uzufructului, cere vreo despăgubire pentru îmbunătățirile ce ar pretinde că a făcut, chiar când printr-însele ar fi sporit valoarea lucrului. El sau moștenitorii săi pot însă ridica oglinzi, tablouri și alte ornamente, pe care le-ar fi așezat, cu îndatorire de a restabili localul în starea ce a fost mai înainte (*C. civ. 469, 494, 998, 999*).

Secțiunea II. Despre obligațiile uzufructuarului

Art. 540. Uzufructuarul ia lucrurile în starea în care se află; el însă nu poate intra în folosința lor decât după ce va face în prezența proprietarului, sau după ce-l va chema formal, inventarul lucrurilor mișcătoare și constatarea stării în care se vor afla cele nemișcătoare, supuse uzufructului (*C. civ. 462 și urm., 472 și urm., 536, 1432*).

Art. 541. Este dator a da cauțiune că se va folosi ca un bun părinte de familie, de nu va fi scutit prin actul constitutiv al uzufructului; cu toate acestea tații, mamele ce vor avea uzufructul legal al averii copiilor lor, vânzătorul sau donatorul care și-au rezervat uzufructul, nu sunt obligați a da cauțiune (*C. civ. 540, 1080, 1652 și urm., 1675 și urm.*).

Art. 542. Dacă uzufructuarul nu găsește cauțiune, nemișcătoarele se dau cu arendă, sumele de bani cuprinse în uzufruct se pun la dobândă, productele se vând și prețul lor se pune asemenea la dobândă; dobânzile acestor sume și prețul arendelor se cuvin uzufructuarului (*C. civ. 525, 543, 544, 1411 și urm., 1587 și urm.*).

Art. 543. În lipsă de cauțiune din partea uzufructuarului, proprietarul poate cere ca mobilele supuse periciunii prin întrebuințare să se vândă spre a se pune prețul la dobândă, și uzufructuarul se folosește de dobânzi în cursul uzufructului; cu toate acestea uzufructuarul va putea cere și judecătorii vor putea ordona, după împrejurări, ca o parte din lucrurile mișcătoare necesare pentru propriile sale trebuințe să i se lase sub simpla sa depunere de jurământ și cu îndatorire de a le preda la curmarea uzufructului (*C. civ. 528, 542*).

Art. 544. Întârzierea de a da cauțiune nu ridică uzufructuarului dreptul de a se folosi de fructele la care el avea drept; ele i se cuvin din momentul de când s-a deschis uzufructul (*C. civ. 517, 524, 525, 542, 543*).

Art. 545. Uzufructuarul nu este obligat decât la reparațiile de întreținere. Reparațiile cele mari rămân în sarcina proprietarului, afară numai dacă acestea s-ar fi cauzat din lipsa reparațiilor de întreținere de la deschiderea uzufructului, în care caz uzufructuarul este obligat a le face și

pe acestea (*C. civ. 517, 531, 540, 546 şi urm., 558, 998, 999, 1447 şi urm.*).

Art. 546. Reparaţiile cele mari sunt acele ale zidurilor celor mari şi ale boltelor, restabilirea grinzilor şi acoperişului întreg, acelea ale zăgazelor şi ale zidurilor de sprijinire şi de împrejmuire în total; toate celelalte reparaţii sunt de întreţinere (*C. civ. 531, 545, 547*).

Art. 547. Nici proprietarul, nici uzufructuarul nu sunt obligaţi a reclădi ceea ce a căzut de vechime sau s-a distruit din caz fortuit (*C. civ. 539, 540, 546, 557, 563 şi urm., 1083*).

Art. 548. Uzufructuarul este obligat, în cursul folosinţei sale, la toate sarcinile anuale ale fondului, precum contribuţiile şi altele ce după obicei sunt considerate ca sarcini ale fructelor (*C. civ. 545*).

Art. 549. În privinţa sarcinilor ce pot fi impuse pe proprietate, în cursul uzufructului, proprietarul şi uzufructuarul contribuie după modul următor: proprietarul este obligat a le plăti şi uzufructuarul a-i răspunde dobânzile, iar dacă uzufructuarul le-a plătit, el are dreptul de a cere capetele plătite de la proprietar, la expirarea uzufructului (*C. civ. 550, 552, 557 şi urm., 1589*).

Art. 550. Acel ce câştigă cu titlul gratuit un uzufruct universal, sau cu titlu universal, este dator a achita în proporţie cu folosinţa sa şi fără niciun drept de repetiţiune, legatele, pensiile alimentare şi veniturile rentelor perpetue sau pe viaţă care privesc asupra patrimoniului (*C. civ. 844 şi urm., 888 şi urm., 894 şi urm., 902 şi urm., 1639*).

Art. 551. Uzufructuarul cu titlu particular nu se obligă la plata datoriilor pentru care fondul este ipotecat şi, de va fi silit să le plătească, are acţiune în contra proprietarului (*C. civ. 899 şi urm., 905, 991, 1746 şi urm., 1790 şi urm.*).

Art. 552. Uzufructuarul fie universal, fie cu titlu universal, trebuie să contribuie împreună cu proprietarul la plata datoriilor după cum urmează: se preţuieşte valoarea fondului supus uzufructului, se defige în urmă câtimea cu care urmează a contribui la plata datoriilor în proporţie cu valoarea zisului fond. Dacă uzufructuarul voieşte să avanseze suma pentru care trebuie fondul să contribuie, capitalul i se înapoiază la sfârşitul uzufructului fără nicio dobândă. Iar de nu va voi uzufructuarul a face acest avans, proprietarul poate, după a sa voinţă, sau să plătească dânsul acea sumă, şi atunci uzufructuarul îi plăteşte dobânzile în tot cursul uzufructului, sau să pună în vânzare o parte din averea supusă uzufructului până se va dobândi un preţ analog sumei datorite (*C. civ. 775, 893, 896*).

Art. 553. Uzufructuarul e dator a plăti numai cheltuielile proceselor ce privesc folosinţa şi celelalte condamnaţiuni la care procesele arătate pot da naştere.

Art. 554. Dacă în cursul uzufructului, o a treia persoană face vreo uzurpare asupra fondului, sau vreo altă încercare spre a călca drepturile proprietarului, uzufructuarul este ţinut a-l denunţa proprietarului, căci la din contră uzufructuarul rămâne răspunzător pentru toate daunele ce ar

putea rezulta pentru proprietar, precum ar fi răspunzător pentru orice stricăciune s-ar face de el însuși.

Art. 555. Dacă uzufructul are de obiect un animal și dacă acesta va pieri fără culpa uzufructuarului, el nu este obligat a da proprietarului alt animal în loc, nici de a-i plăti prețul.

Art. 556. (1) Dacă turma pe care un uzufruct a fost constituit, din întâmplare sau din boală, va pieri cu totul și fără culpa uzufructuarului, acesta nu este obligat decât a-i da seama de piei sau de valoarea lor.

(2) Dacă turma nu va pieri cu totul, uzufructuarul este dator de a înlocui numărul vitelor pierdute, prin vitele ce dă sporul.

Secțiunea III. Despre stingerea uzufructului

Art. 557. Uzufructul se stinge prin moartea uzufructuarului, prin expirarea termenului pentru care uzufructul a fost acordat, prin consolidarea sau întrunirea asupra aceleiași persoane a ambelor calități de proprietar și de uzufructuar;

prin neuzul dreptului de uzufruct în decurs de 30 de ani;

prin totala desființare a lucrului asupra cărui uzufructul era constituit (*C. civ. 969, 1154, 1156, 1890*).

Art. 558. (1) Uzufructul poate înceta asemenea prin abuzul ce face uzufructuarul de folosința sa, sau aducând stricăciuni fondului, sau lăsându-l să se degradeze din lipsă de întreținere. Creditorii uzufructuarului pot interveni în contestațiile pornite în contră-i pentru conservarea drepturilor lor; ei pot propune repararea degradărilor făcute și a da garanții pentru viitor.

(2) Judecătorii pot, după gravitatea împrejurărilor, sau a hotărî stingerea uzufructului, sau a lăsa pe proprietar să se bucure de fructele obiectului supus la uzufruct, cu îndatorire de a plăti pe fiecare an uzufructuarului sau celor ce prezintă drepturile sale o sumă hotărâtă până în ziua când uzufructul urma să înceteze (*C. civ. 545, 974*).

Art. 559. Uzufructul care nu e acordat particularilor nu poate trece peste 30 de ani.

Art. 560. Uzufructul constituit până ce o altă persoană va ajunge la o vârstă hotărâtă, ține până la acea epocă, chiar de ar muri zisa persoană înaintea vârstei hotărâte.

Art. 561. Vânzarea lucrului supus la uzufruct nu aduce nici o schimbare dreptului uzufructuarului; el continuă a se folosi de uzufructul său, de nu a renunțat la dânsul în mod formal.

Art. 562. Creditorii uzufructuarului pot să ceară a se anula renunțarea făcută în paguba lor (*C. civ. 975, 976*).

Art. 563. Dacă o parte numai a lucrului supus la uzufruct s-a distruit, uzufructul se păstrează asupra părții rămase (*C. civ. 1156*).

Art. 564. De va fi uzufructul constituit numai asupra unei clădiri, și această clădire va arde sau se va distrui din altă întâmplare, sau se va dărâma de vechime, uzufructuarul nu va avea drept de a se folosi de pământul pe care a fost clădirea, nici de materialurile rămase. Dacă uzufructul

s-ar afla constituit asupra unui domeniu din care făcea parte şi clădirea, uzufructuarul se va folosi de pământ (*C. civ. 1156*).

Capitolul II. Despre uz şi abitaţiune

Art. 565. Drepturile de uz şi de abitaţiune se stabilesc şi se pierd în acelaşi chip ca şi uzufructul.

Art. 566. Ca şi în cazul de uzufruct, nu se poate folosi cineva de aceste drepturi, fără a da mai întâi cauţiune şi fără a face inventar (*C. civ. 540 şi urm.*).

Art. 567. Uzuarul şi cel ce are dreptul de abitaţiune trebuie să se folosească de ele ca un bun părinte de familie.

Art. 568. Drepturile de uz şi de abitaţiune se regulează prin titlul care le-a înfiinţat şi primesc după cuprinderea lui mai multă sau mai puţină întindere.

Art. 569. Dacă titlul nu se explică asupra întinderii acestor drepturi, ele se regulează precum urmează.

Art. 570. (1) Cel ce are uzul unui loc nu poate pretinde mai multe fructe din acest loc decât se cuvine pentru trebuinţele sale şi ale familiei sale.

(2) Poate pretinde şi pentru trebuinţele copiilor ce va avea în urma constituirii dreptului de uz.

Art. 571. Uzuarul nu poate ceda nici închiria dreptul său altuia (*C. civ. 534, 573*).

Art. 572. (1) Cel ce are un drept de abitaţiune pe o casă poate şedea într-însa cu familia sa, chiar de n-ar fi fost însurat la epoca când i s-a dat acest drept.

(2) Cel ce are dreptul de abitaţiune poate închiria partea casei ce nu locuieşte.

Art. 573. Dreptul de abitaţiune nu poate fi nici cesionat, nici închiriat, afară de excepţia adusă la art. 572 (*C. civ. 534, 571*).

Art. 574. Dacă uzuarul absoarbe toate fructele fondului, sau dacă ocupă toată casa, e dator să facă cheltuielile de cultură, reparaţiile de întreţinere şi să plătească contribuţiile ca şi uzufructuarul. Dacă nu ia decât o parte din fructe sau dacă nu ocupă decât o parte din casă, el contribuie în proporţie cu lucrul de care se foloseşte (*C. civ. 545 şi urm.*).

Art. 575. Uzul pădurilor se va regula prin legi particulare.

Titlul IV. Despre servituţi

Art. 576. Servitutea este o sarcină impusă asupra unui imobil pentru uzul şi utilitatea unui imobil având un alt stăpân.

Art. 577. Servituţile izvorăsc sau din situaţia naturală a locurilor, sau din obligaţia impusă de lege, sau din convenţia dintre proprietari (*C. civ. 578, 586 şi urm., 620 şi urm.*)

Capitolul I. Despre servituți ce se nasc din situația locurilor

Notă: Servituțile reglementate în acest capitol sunt în realitate un mod de determinare a însuși conținutului dreptului de proprietate și a limitelor de exercitare a acestui drept.

Art. 578. (1) Locurile inferioare sunt supuse a primi apele ce curg firește din locurile superioare, fără ca mâna omului să fi contribuit la aceasta.

(2) Proprietarul inferior nu poate ridica stavili ca să oprească această scurgere.

(3) Proprietarul superior nu poate face nicio lucrare spre agravarea servituții fondului inferior.

Art. 579. Cel ce are un izvor pe proprietatea sa poate face orice întrebuințare cu dânsul, fără însă a vătăma dreptul ce proprietarul fondului inferior are dobândit sau prin vreun titlu sau prin prescripție asupra acelui izvor.

Art. 580. În acest caz, prescripția nu se poate dobândi decât prin o folosință neîntreruptă în timp de 30 de ani, socotiți din ziua când proprietarul fondului inferior a făcut și a săvârșit lucrări aparente destinate a înlesni trecerea și scurgerea apei în proprietatea sa.

Art. 581. Proprietarul izvorului nu-i poate schimba cursul când izvorul dă apa trebuincioasă locuitorilor unei comune, unui sat sau unui cătun.

Art. 582. (1) Acela, a cărui proprietate este pe marginea unei ape curgătoare, afară de apele care sunt declarate dependente de domeniul public prin art. 476 la titlul *Despre distincțiunea bunurilor*, poate lua apă pentru irigația proprietăților sale, fără însă a o abate de tot.

(2) Acela prin al cărui fond trece apa o poate chiar întrebuința în toată întinderea prin care ar avea curgere, cu îndatorire numai a-i lăsa cursul firesc la ieșirea din proprietatea sa.

Art. 583. De se ridică vreo contestație între proprietarii cărora aceste ape pot fi trebuincioase, tribunalele, la darea hotărârii, sunt datoare să caute a împăca interesul agriculturii cu respectul cuvenit proprietății, observând întotdeauna regulamentele particulare și locale asupra curgerii și uzului apelor.

Art. 584. Orice proprietar poate îndatora pe vecinul său la grănițuirea proprietății lipite cu a sa; cheltuielile grănițuirii se vor face pe jumătate.

Art. 585. Tot proprietarul își poate îngrădi proprietatea, afară de excepția ce se face la art. 616.

Capitolul II. Despre servituțile stabilite de lege

Notă: Servituțile reglementate în acest capitol sunt în realitate un mod de determinare a însuși conținutului dreptului de proprietate și a limitelor de exercitare a acestui drept.

B.C.U. „M. EMINESCU" IAȘI

Art. 586. Servituțile stabilite de lege au de obiect utilitatea publică, sau a comunelor, ori aceea a particularilor.

Art. 587. (1) Acele stabilite pentru utilitatea publică sau comunală au de obiect cărarea sau poteca pe lângă marginea râurilor navigabile sau flotabile, construcția sau reparația drumurilor, sau alte lucrări publice sau comunale.

(2) Tot ce privește acest fel de servituți se determină de către legile sau regulamentele particulare.

Art. 588. Legea supune pe proprietari la osebite obligații unul către altul, fără chiar să existe vreo convenție între dânșii.

Art. 589. (1) Parte din aceste obligații e regulată de către legile asupra poliției rurale.

(2) Celelalte sunt relative la zidul sau la șanțul comun între vecini, la cazul când se poate înălța un contrazid, la privirea asupra proprietății vecinului, la scurgerea streșinilor, la drumul de trecere.

Secțiunea I. Despre zidul și șanțul comun

Art. 590. În orașe și la țară, orice zid care servește de despărțire între clădiri sau între curte și grădină, și între ograde la țară, se socotește comun, dacă nu există titlu sau semn care ar proba contrariul.

Art. 591. Este semn de necomunitate când culmea zidului este dreaptă și perpendiculară despre peretele de o parte, iar despre cealaltă parte înfățișează un plan înclinat; în acest caz, zidul se presupune că aparține exclusiv proprietarului despre care există planul înclinat.

Art. 592. Reparația și reclădirea zidului comun sunt în sarcina tuturor devălmașilor, și în proporție cu dreptul fiecăruia.

Art. 593. Cu toate acestea, fiecare coproprietar al unui zid comun poate fi apărat de a contribui la reparații și reclădiri, renunțând la dreptul său, dacă însă zidul comun nu ar sprijini vreo clădire a sa.

Art. 594. Fiecare coproprietar poate să zidească în contra unui zid comun și să bage grinzi sau legături în toată grosimea zidului, lăsând 54 milimetri despre vecin, fără prejudiciul dreptului ce are vecinul ca să scurteze acele grinzi până în jumătatea zidului, în caz când și el ar voi a pune grinzi tot în acele locuri, sau a lipi un coș (*C. civ. 599, 610, 611*).

Art. 595. Orice coproprietar poate să înalțe zidul comun, dar e dator a face singur cheltuiala înălțării, reparațiile de întreținere pentru partea înălțată și totodată pagubirile pentru sarcina cauzată zidului comun în proporție cu înălțimea.

Art. 596. Dacă zidul comun nu e în stare a purta greutatea înălțării, cel ce vrea să-l înalțe e dator a-l face din întreg din temelie, cu cheltuiala sa, și orice adaos în grosime să-l facă pe locul său.

Art. 597. Vecinul care n-a contribuit la înălțare poate câștiga dreptul de comunitate, plătind cheltuiala pe jumătate, precum și prețul pe jumătate al locului ce s-ar fi întrebuințat pentru îngroșarea zidului.

Art. 598. Orice vecin al unui zid poate să-l facă comun, în parte sau tot, plătind stăpânului zidului jumătatea din valoarea sa, sau jumătate din valoarea părţii ce vrea să facă comună, precum şi jumătate din valoarea locului pe care este clădit zidul.

Art. 599. (1) Unul din vecini nu poate găuri zidul comun, nici să alăture sau să sprijine de dânsul vreo lucrare, fără consimţământul celuilalt.

(2) În caz de împotrivire, el nu poate face aceasta fără a regula mai întâi prin experţi mijloacele necesare pentru ca acea lucrare să nu vatăme drepturile celuilalt.

Art. 600. Fiecare poate în oraşe şi suburbii a îndatora pe vecinul său, a contribui la clădirea şi repararea îngrădirii ce desparte casele, curţile şi grădinile lor; înălţimea îngrădirii se va hotărî după regulamentele particulare, sau după obiceiul obştesc şi în lipsă de regulamente şi de obicei, înălţimea zidului va fi de cel puţin doi metri, socotindu-se şi coama.

Art. 601. Când se reclădeşte un zid comun sau o casă, toate servituţile active şi pasive se perpetuă în privirea noului zid sau a noii case, fără a se putea însă îngreuna, dacă reclădirea s-a făcut mai înainte de împlinirea prescripţiei (*C. civ. 636 şi urm.*).

Art. 602. Toate şanţurile între două proprietăţi se socotesc comune de nu va fi titlu sau semn contrariu.

Art. 603. Este semn de necomunitate când pământul e înălţat sau aruncat numai de o parte a şanţului.

Art. 604. Şanţul se socoteşte a fi exclusiv al acelui în partea căruia pământul e aruncat.

Art. 605. Şanţul comun trebuie întreţinut cu cheltuiala comună.

Art. 606. Orice gard ce desparte două proprietăţi se socoteşte comun, afară dacă numai una singură din două proprietăţi va fi îngrădită, sau de nu va fi un titlu sau posesiune îndestulătoare care să constate din contră.

Art. 607. Nu e iertat a sădi arbori care cresc înalţi decât în depărtarea hotărâtă de regulamentele particulare sau de obiceiurile constante şi recunoscute şi în lipsă de regulamente şi de obiceiuri, în depărtare de doi metri, de la linia despărţitoare a celor două proprietăţi pentru arborii înalţi şi de o jumătate de metru pentru celelalte plantaţii şi garduri vii.

Art. 608. (1) Vecinul poate cere ca arborii şi gardurile vii puşi la o distanţă mai mică să se scoată.

(2) Acela pe a cărui proprietate se întind crăcile arborilor vecinului poate să-l îndatoreze a le tăia.

(3) Dacă rădăcinile se întind pe pământul său are drept a le tăia singur.

Art. 609. Arborii ce se află în gardul comun sunt comuni ca şi gardul şi fiecare din ambii proprietari e în drept a cere să-i taie.

Secţiunea II. Despre distanţa şi lucrările intermediare cerute pentru oarecare construcţii

Art. 610. Cel ce face un puţ sau o privată lângă un zid fie comun sau nu;

cel ce vrea să clădească un cămin sau o vatră, o fierărie, un cuptor sau o sobă, să-i alăture un ocol de vite, sau cel ce vrea să puie lângă zid un magazin de sare, sau grămezi de materii corozive;

e îndatorat să lase depărtarea prescrisă de regulamente şi obiceiuri particulare asupra unor asemenea obiecte, sau să facă lucrările prescrise de aceleaşi legi şi regulamente spre a nu aduce vătămare vecinului.

Secţiunea III. Despre vederea în proprietate a vecinului

Art. 611. Unul din vecini nu poate face, fără consimţământul celuilalt, nici într-un chip, fereastră sau deschidere într-un zid comun.

Art. 612. Nimeni nu poate avea vedere sau ferestre spre vedere, nici balcoane sau alte asemenea asupra proprietăţii îngrădite sau neîngrădite a vecinului său, de nu va fi o distanţă de 19 decimetri între zidul pe care se deschid aceste vederi şi proprietatea vecină.

Art. 613. Nimeni nu poate avea vederi piezişe pe proprietatea vecinului de nu va fi o distanţă de şase decimetri.

Art. 614. Distanţa de care este vorba în cele două articole precedente se socoteşte de la faţa zidului, pe care s-a deschis vederea şi, de vor fi balcoane sau alte asemenea, de la linia lor cea dinafară până la linia de despărţire a celor două proprietăţi.

Secţiunea IV. Despre picătura streşinilor

Art. 615. Tot proprietarul este dator a-şi face streaşina casei sale astfel încât apele din ploi să se scurgă pe terenul său, sau pe uliţe, iar nu pe locul vecinului său.

Secţiunea V. Despre dreptul de trecere

Art. 616. Proprietarul al cărui loc este înfundat, care nu are nicio ieşire la calea publică, poate reclama o trecere pe locul vecinului său pentru exploatarea fondului, cu îndatorire de a-l despăgubi în proporţie cu pagubele ce s-ar putea ocaziona.

Art. 617. Trecerea trebuie regulat făcută pe partea ce ar scurta calea proprietarului fondului închis, ca să iasă din drum.

Art. 618. Cu toate acestea trebuie a se alege trecerea prin locul ce ar pricinui o mai puţină pagubă acelui pe al cărui loc trecerea urmează a fi deschisă.

Art. 619. Acţiunea de despăgubire în cazul prevăzut prin art. 616 este prescriptibilă; iar trecerea trebuie să urmeze după prescripţie, deşi acţiunea de indemnitate nu s-ar mai putea admite.

Capitolul III. Despre servituţile stabilite prin faptul omului

Secţiunea I. Despre osebite feluri de servituţi ce se pot stabili asupra bunurilor

Art. 620. (1) Este iertat proprietarilor a stabili pe proprietăţile lor, sau în folosul proprietăţilor lor, orice servitute vor găsi de cuviinţă, pe cât

timp aceste servituți nu vor impune persoanei proprietarului fondului servient obligația unui fapt personal, și pe cât timp aceste servituți nu vor fi contrarii ordinii publice.

(2) Uzul și întinderea servituților stabilite astfel se regulează prin titlul ce le constituie, și în lipsă de titlu, după regulile următoare (*C. civ. 5, 623 și urm., 969*).

Art. 621. Servituțile sunt stabilite sau în folosul clădirilor, sau în folosul pământului. Cele de felul dintâi se numesc urbane, chiar când clădirile pentru care servituțile sunt instituite se vor afla nu numai în oraș, dar și la țară; cele de al doilea fel se numesc rurale.

Art. 622. (1) Servituțile sunt sau continue sau necontinue.

(2) Servituțile continue sunt acelea al căror exercițiu este sau poate fi continuu, fără să aibă trebuință de faptul actual al omului; astfel sunt apăducele, scursurile apelor, ferestrele și altele asemenea. Servituțile necontinue sunt acelea care au trebuință de faptul actual al omului spre a fi exercitate, astfel este dreptul de trecere, de a lua apă din fântână, de a paște vite și alte asemenea.

(3) Servituțile sunt aparente sau neaparente. Servituțile aparente sunt acelea care se cunosc prin lucrări exterioare, precum: o ușă, o fereastră, o apăducere; servituțile neaparente sunt acelea ce n-au semn exterior de existența lor, precum spre exemplu, prohibițiunea de a zidi pe un fond, sau de a nu zidi decât până la o înălțime determinată.

Secțiunea II. Despre modul cu care se stabilesc servituțile

Art. 623. Servituțile continue și aparente se dobândesc prin titlu sau prin posesiune de 30 ani (*C. civ. 622, 1846 și urm., 1890*).

Notă: A se vedea, cu privire la apărarea servituților continue și aparente prin acțiunile posesorii, art. 674 și urm. din Codul de procedură civilă.

Art. 624. Servituțile continue neaparente și servituțile necontinue și neaparente nu se pot stabili decât prin titluri (*C. civ. 622, 628, 1846 și urm.*).

Art. 625. Destinațiunea proprietarului ține loc de titlu în privința servituților continue și aparente (*C. civ. 622*).

Art. 626. Nu poate fi destinațiune a proprietarului decât numai când se va dovedi că cele două fonduri acum despărțite au fost averea aceluiași proprietar, și că printr-însul s-au pus lucrurile în starea din care a rezultat servitutea.

Art. 627. Dacă proprietarul a două proprietăți, între care există un semn văzut de servitute, înstrăinează una din proprietăți, fără ca contractul să conțină nici o convenție atingătoare de servitute, ea urmează de a exista într-un mod activ sau pasiv în favoarea fondului înstrăinat, sau asupra fondului înstrăinat (*C. civ. 1349*).

Art. 628. Titlul constitutiv al servituții, în privința servituților ce nu se pot dobândi prin prescripție, nu poate fi înlocuit decât prin un titlu de recunoaștere a servituții și dat din partea proprietarului locului aservit (*C. civ. 1189*).

Art. 629. (1) Când se stabilește o servitute se înțelege că se acordă totdeodată și toate mijloacele spre întrebuințarea ei.

(2) Astfel servitutea de a lua apă din fântâna altuia trage cu sine și dreptul de trecere.

Secțiunea III. Despre drepturile proprietarului fondului cărui se cuvine servitutea

Art. 630. Acela căruia se cuvine o servitute are dreptul a face toate lucrările trebuincioase spre a se sluji cu dânsa și spre a o păstra.

Art. 631. Aceste lucrări se fac cu cheltuiala sa, iar nu cu cheltuiala proprietarului fondului supus, afară numai când se va stabili altfel în titlul de stabilire a servituții.

Art. 632. În cazul chiar unde proprietarul fondului supus este însărcinat prin titlu a face cu cheltuiala sa lucrările trebuincioase pentru a se servi de servitute sau a o păstra, el poate totdeauna a se scuti de această sarcină, lăsând fondul supus în dispoziția proprietarului fondului cărui se cuvine servitutea.

Art. 633. Dacă proprietatea pentru care s-a stabilit servitutea s-ar împărți, servitutea rămâne tot aceeași pentru fiecare parte, fără ca fondul supus să se îngreuneze. Astfel, de va fi un drept de trecere, toți devălmașii vor fi îndatorați a-l exercita prin același loc.

Art. 634. Proprietarul fondului supus servituții nu poate face nimic spre a-i scădea întrebuințarea sau a i-o îngreuna. Astfel nu poate schimba starea locurilor, nici strămuta exercitarea servituții dintr-un loc într-altul, decât acela unde servitutea a fost din început stabilită. Cu toate acestea, dacă acea stabilire primitivă a devenit mai împovărătoare proprietarului fondului supus, sau dacă îl oprește a-și face pe dânsul reparații folositoare, va putea oferi proprietarului celuilalt fond un loc ce ar avea aceeași înlesnire pentru exercitarea drepturilor sale, și acesta nu va putea refuza.

Art. 635. Însă și acela ce are un drept de servitute nu-l poate întrebuința decât după cuprinderea titlului său, fără a putea face nici în fondul supus servituții, nici în fondul pentru care servitutea este înființată, vreo schimbare împovărătoare celui dintâi fond.

Secțiunea IV. Despre modul stingerii servituților

Art. 636. Servituțile încetează când lucrurile se găsesc în astfel de stare, încât servitutea nu se mai poate exercita.

Art. 637. Ele renasc dacă lucrurile sunt restabilite într-un chip încât servituțile să se poată exercita, afară numai de nu ar fi trecut un spațiu de timp îndestulător spre a se putea presupune că s-a desființat servitutea, după cum se zice la art. 640 (*C. civ. 1798*).

Art. 638. Orice servitute este stinsă când fondul către care este datorită și acela ce o datorește cad în aceeași mână (*C. civ. 1154, 1798*).

Art. 639. Servitutea este stinsă prin neuz în curs de 30 ani (*C. civ. 1890*).

Art. 640. Acești treizeci de ani se numără după osebite feluri de servituți, sau din ziua de când a încetat de a se folosi de dânsa când este vorba de servituți necontinue, sau din ziua de când s-a făcut un act contrar servituții continue.

Art. 641. Modul servituții se poate prescrie ca și servitutea și cu același chip.

Art. 642. Dacă proprietatea în folosul cărei s-a stabilit servitutea este a mai multor coproprietari, întrebuințarea din partea unuia popreşte prescripția în privința celorlalți (*C. civ. 1036*).

Art. 643. Dacă dintre coproprietari se găsește unul în contra cărui prescripția nu s-a putut aplica, precum un minor, acela păstrează dreptul tuturor celorlalți coproprietari (*C. civ. 1876*).

Cartea III. Despre diferitele moduri prin care se dobândește proprietatea

Art. 644. Proprietatea bunurilor se dobândește și se transmite prin succesiune, prin legate, prin convenție și prin tradițiune *(C. civ., art. 651 și urm., art. 800 și urm., art. 942 și urm.)*.

Art. 645. Proprietatea se mai dobândește prin accesiune sau incorporațiune, prin prescripție, prin lege și prin ocupațiune *(C. civ. 482 și urm., 1837 și urm.)*.

Art. 646. Bunurile fără stăpân sunt ale statului *(C. civ. 477, 680)*.

Art. 647. Sunt bunuri care nu aparțin nimănui și al căror uz e comun tuturor. Legi de poliție regulează felul întrebuințării lor.

Art. 648. Facultatea de a vâna sau de a pescui este regulată prin legi particulare.

Art. 649. (1) Proprietatea unui tezaur este a acelui ce l-a găsit în propriul său fond; dacă tezaurul este găsit în fond străin, se împarte pe din două între cel ce l-a descoperit și între proprietarul fondului.

(2) Tezaurul este orice lucru ascuns sau îngropat, pe care nimeni nu poate justifica că este proprietar și care este descoperit printr-un pur efect al hazardului *(C. civ. 489, 490, 491)*.

(...)

Capitolul IX. Despre probațiunea obligațiilor și a plății

Art. 1169. Cel ce face o propunere înaintea judecății trebuie să o dovedească.

Art. 1170. Dovada se poate face prin înscrisuri, prin martori, prin prezumții, prin mărturisirea unei din părți și prin jurământ.

Notă: Dovada nu se mai poate face prin jurământ în urma abrogării art. 1207-1222 din Codul civil prin Decretul nr. 205/1950 pentru modificarea art. 1206 şi 1906 Cod civil, pentru abrogarea art. 1200 pct. 3 şi art. 1207-1222 din acelaşi cod, precum şi pentru abrogarea art. 53 din Codul comercial.

Secţiunea I. Despre înscrisuri

Art. 1171. Actul autentic este acela care s-a făcut cu solemnităţile cerute de lege, de un funcţionar public, care are drept de a funcţiona în locul unde actul s-a făcut.

Art. 1172. Actul care nu poate fi autentic din cauza necompetenţei sau a necapacităţii funcţionarului, sau din lipsă de forme, este valabil ca scriptură sub semnătură privată, dacă s-a iscălit de părţile contractante.

Art. 1173. (1) Actul autentic are deplină credinţă în privirea oricărei persoane despre dispoziţiile şi convenţiile ce constată.

(2) Executarea actului autentic, care este învestit cu formula executorie, va fi suspendată prin punerea în acuzaţie, când se intentează o acţiune criminală[1] în contra pretinsului autor al actului. Iar când în cursul unei instanţe civile actul se atacă de fals, tribunalele[2] pot, după împrejurări, a suspenda provizoriu executarea actului *(C. civ. 653, 969, 974)*.

Art. 1174. (1) Actul cel autentic sau cel sub semnătură privată are tot efectul între părţi despre drepturile şi obligaţiile ce constată, precum şi despre aceea ce este menţionat în act, peste obiectul principal al convenţiei, când menţionarea are un raport oarecare cu acest obiect.

(2) Dar menţionările care au de obiect un fapt cu totul străin de acela al convenţiei, nu pot servi decât numai la un început de dovadă *(C. civ. 1171, 1176, 1197)*.

Art. 1175. Actul secret, care modifică un act public, nu poate avea putere decât între părţile contractante şi succesorii lor universali; un asemenea act nu poate avea nici un efect în contra altor persoane *(C. civ. 973)*.

§2. Despre actele sub semnătură privată

Art. 1176. Actul sub semnătură privată, recunoscut de acela căruia se opune, sau privit, după lege, ca recunoscut, are acelaşi efect ca actul autentic, între acei care l-au subscris şi între cei care reprezintă drepturile lor *(C. civ. 969, 1173 şi urm., 1191, 1294)*.

Art. 1177. (1) Acela căruia se opune un act sub semnătură privată este dator a-l recunoaşte sau a tăgădui curat scriptura sau subsemnătura sa.

(2) Moştenitorii săi sau cei care reprezintă drepturile aceluia al căruia se pretinde că ar fi actul pot declara că nu cunosc scriptura sau subsemnătura autorului lor *(C. civ. 653, 1178)*.

---

[1] Punerea în mişcare a acţiunii penale.
[2] Instanţele.

Art. 1178. Când cineva nu recunoaşte scriptura şi subsemnătura sa, sau când succesorii săi declară că nu le cunosc, atunci justiţia ordonă verificarea actului.

Art. 1179. (1) Actele sub semnătură privată, care cuprind convenţii sinalagmatice, nu sunt valabile dacă nu s-au făcut în atâtea exemplare originale câte sunt părţi cu interes contrar. Este de ajuns un singur exemplar original pentru toate persoanele care au acelaşi interes.

(2) Fiecare exemplar trebuie să facă menţiune de numărul originalelor ce s-au făcut.

(3) Cu toate acestea, lipsa de menţiune că originalele s-au făcut în număr îndoit, întreit şi celelalte, nu poate fi opusă de acela care a executat din parte-i convenţia constatată prin act *(C. civ. 1190)*.

Art. 1180. (1) Actul sub semnătură privată prin care o parte se obligă către alta a-i plăti o sumă de bani sau o câtime oarecare, trebuie să fie scris în întregul lui de acela care l-a subscris, sau cel puţin acesta, înainte de a subsemna, să adauge la finele actului cuvintele *bun* şi *aprobat*, arătând totdeauna în litere suma sau câtimea lucrurilor şi apoi să iscălească.

(2) Nu sunt supuşi la această regulă comercianţii, industrialii[1], plugarii, vierii, slugile şi oamenii care muncesc cu ziua *(C. civ. 944, 1181)*.

Art. 1181. Când suma arătată în act este deosebită de aceea ce este arătată în *bun*, obligaţia se prezumă că este pentru suma cea mai mică, chiar când actul precum şi *bunul* sunt scrise în întreg de mâna aceluia care s-a obligat, afară numai de nu se va proba în care parte este greşeala *(C. civ. 983, 1180, 1200, 1202)*.

Art. 1182. Data scripturii private nu face credinţă în contra persoanelor a treia interesate, decât din ziua în care s-a înfăţişat la o dregătorie publică[2], din ziua în care s-a înscris într-un registru public[3], din ziua morţii aceluia sau unui din acei care l-au subscris, sau din ziua în care va fi fost trecut fie şi în prescurtare în acte făcute de ofiţeri publici[4], precum procese-verbale pentru punerea peceţii sau pentru facerea de inventare.

Art. 1183. Registrele comercianţilor nu fac credinţă despre vânzările ce cuprind în contra persoanelor necomerciante. Dar judecătorul poate da jurământ la una sau la alta din părţi *(C. civ. 1184)*.

Art. 1184. Registrele comercianţilor se cred în contra lor, dar cel care voieşte a profita de ele nu poate despărţi cuprinderea lor, lăsând aceea ce poate a-i fi contrar *(C. civ. 1183, 1206)*.

Art. 1185. Registrele, cărţile sau hârtiile domestice nu fac credinţă în favoarea acelui care le-a scris, dar au putere în contra lui:.

1. când cuprind curat primirea unei plăţi;

---

[1] Meseriaşii.
[2] Instituţie publică.
[3] Registru anume destinat.
[4] Funcţionar public.

2. când cuprind mențiunea expresă că nota sau scrierea din ele s-a făcut ca să țină loc de titlu în favoarea creditorului *(C. civ. 1198)*.

Art. 1186. (1) Orice adnotație făcută de creditor în josul, pe marginea, sau pe dosul unui titlu de creanță, este crezută, cu toate că nu este subsemnată nici datată de el, când tinde a proba liberațiunea debitorului.

(2) Aceeași putere doveditoare are și scriptura făcută de creditor pe dosul, marginea sau în josul duplicatului unui act sau chitanță, dar numai când duplicatul va fi în mâinile debitorului.

§3. Despre răboaje

Art. 1187. Răboajele, când crestăturile după amândouă bucățile sunt egale și corelative, sunt un mijloc de probare între persoanele care au obicei de a se servi cu un asemenea mijloc de probațiune.

§4. Despre copiile titlurilor autentice

Art. 1188. (1) Când originalul există, copia legalizată nu poate face credință decât despre ceea ce cuprinde originalul, înfățișarea căruia se poate cere totdeauna.

(2) Când originalul nu există, copiile legalizate de ofițerii publici[1] competenți se cred, după distincțiile următoare:

1. copiile scoase din ordinea magistratului[2], părțile fiind față sau chemate, cu formele legale, precum și copiile scoase fără intervenția magistratului, dar de față cu părțile care au asistat de bună voia lor, au aceeași credință ca și titlurile originale;

2. copiile care se vor fi dat de ofițerii publici competenți, fără intervenția magistratului sau consimțământul părților, fac asemenea credință după 30 de ani, socotiți din ziua în care s-au dat aceste copii. Când asemenea copii vor fi date de mai puțin de 30 de ani, nu fac decât un început de dovadă;

3. copiile legalizate de un ofițer public necompetent, nu pot face decât un simplu început de dovadă;

4. copiile copiilor nu au nici o putere probatoare.

§5. Despre acte recognitive

Art. 1189. (1) Actul de recunoașterea unei datorii constatate prin un titlu precedent nu face probă despre datorie și nu dispensă pe creditor de a prezenta titlul original decât în următoarele cazuri:

1. când actul de recunoaștere cuprinde cauza și obiectul datoriei, precum și data titlului primordial, sau

2. când actul recognitiv, având o dată de 30 de ani, este ajutat de posesiune și de unul sau mai multe acte de recunoaștere conforme cu dânsul.

---

[1] Funcționar public.
[2] Judecător.

(2) Actul recognitiv, în cele două cazuri menționate, nu poate avea nici un efect despre ceea ce cuprinde mai mult decât titlul primordial, sau despre ceea ce nu este în asemănare cu acest titlu *(C. civ. 628, 1188, 1190 și urm., 1846, 1893).*

§6. Despre actele confirmative

Art. 1190. Actul de confirmarea sau ratificarea unei obligații, în contra cărei legea admite acțiunea în nulitate, nu este valabil, decât atunci când cuprinde obiectul, cauza și natura obligației, și când face mențiune de motivul acțiunii în nulitate, precum și despre intenția de a repara viciul pe care se întemeia acea acțiune *(C. civ. 959, 1163, 1173, 1546, 1843).*

Secțiunea II. Despre martori

§1. Despre cazul când dovada prin martori nu este primită

Art. 1191. (1) Dovada actelor juridice al căror obiect are o valoare ce depășește suma de 250 lei, chiar pentru depozit voluntar, nu se poate face decât sau prin act autentic, sau prin act sub semnătură privată.

(2) Nu se va primi niciodată o dovadă prin martori, în contra sau peste ceea ce cuprinde actul, nici despre ceea ce se pretinde că s-ar fi zis înaintea, la timpul sau în urma confecționării actului, chiar cu privire la o sumă sau valoare ce nu depășește 250 lei.

(3) Părțile însă pot conveni ca și în cazurile arătate mai sus să se poată face dovada cu martori, dacă aceasta privește drepturi de care ele pot să dispună *(C. civ. 1173, 1176, 1192, și urm., 1294, 1416, 1533, 1597, 1621, 1686, 1704).*

Notă: 1. Potrivit art. 1 alin. (1) din Legea nr. 348/2004 privind denominarea monedei naționale: *„La data de 1 iulie 2005, moneda națională a României, leul, va fi denominată astfel încât 10.000 lei vechi, aflați în circulație la această dată, vor fi preschimbați pentru 1 leu nou.”*, iar potrivit art. 5 alin. (5) din același act normativ: *„Toate sumele în monedă veche prevăzute în actele normative emise anterior datei de 1 iulie 2005 se înlocuiesc cu sumele în monedă nouă, prin împărțirea la 10.000.”.*

Astfel, în urma denominării, suma de *„250 lei”* prevăzută în art. 1191 și urm. Cod civil, reprezintă în monedă nouă 2, 5 bani (0,025 lei noi).

2. În ce privește constituționalitatea prevederilor art. 1191 Cod civil, raportată la dispozițiile art. 135 din Constituție care stabilesc drept coordonată faptul că economia României este o economie de piață, Curtea Constituțională s-a pronunțat prin deciziile nr. 21/1997 (M. Of. nr. 254 din 26 septembrie 1997), nr. 213/1997 (M. Of. nr. 79 din 19 februarie 1998) și nr. 666/2006 (M. Of. nr. 59 din 23 ianuarie 2006), respingând excepțiile de neconstituționalitate.

În motivarea deciziilor Curtea a arătat că *„O sumă sau o valoare a obiectului actului juridic atât de redusă este explicată constant în*

doctrină prin dorința legiuitorului de a obliga părțile care încheie acte juridice să le constate în formă scrisă, care asigură certitudine și stabilitate raporturilor juridice pe care le creează.

Desigur, valoarea de astăzi, care nu a mai fost modificată din anul 1952, este modică, dar chiar într-o viitoare reglementare, față de scopul legiuitorului, este de presupus că ea nu va fi foarte mare. Pe de altă parte, este firesc ca această valoare să fie modificată, uneori, în raport cu inflația. Toate aceste aspecte vizează însă politica legislativă și tehnica legislativă, nicidecum constituționalitatea dispoziției înscrise în art. 1191 din Codul civil.

Pe de altă parte, dacă pe calea excepției se urmărește revizuirea valorii prevăzute la art. 1191 din Codul civil, acest lucru nu se poate realiza în fața Curții Constituționale, deoarece aceasta nu se poate substitui Parlamentului pentru modificarea textului."

Art. 1192. Articolul precedent nu se aplică în cazul când cererea depășește 250 lei numai prin unirea capitalului cu dobânzile.

Art. 1193. Cel care a format cerere în judecată, pentru o sumă mai mare de 250 lei, chiar de va voi a-și restrânge cererea la 250 lei, nu va fi primit a înfățișa dovadă prin martori.

Art. 1194. Dovada prin martori nu se poate admite nici în cazul când cererea în judecată este pentru o sumă mai mică de 250 lei, dar care este un rest din o creanță mai mare, neconstatată prin înscris.

Art. 1195. Când în aceeași instanță o parte face mai multe cereri, pentru care nu are înscrisuri, dacă toate aceste cereri, unindu-se, trec peste suma de 250 lei, dovada prin martori nu poate fi admisă, chiar când creditorul ar pretinde că aceste creanțe provin din diferite cauze și că s-au născut în diferite epoci, afară numai dacă creditorul a dobândit aceste drepturi de la alte persoane.

Art. 1196. Toate cererile, sub orice titlu, care nu sunt justificate prin înscris, se vor face prin aceeași petiție. Orice alte pretenții posterioare neprobate prin înscris și care se puteau face la darea petiției nu vor mai fi primite.

Art. 1197. (1) Regulile mai sus prescrise nu se aplică în cazul când există un început de dovadă scrisă.

(2) Se numește început de dovadă orice scriptură a aceluia în contra căruia s-a format petiția, sau a celui ce el reprezintă și care scriptură face a fi de crezut faptul pretins.

Art. 1198. Acele reguli nu se aplică însă totdeauna când creditorului nu i-a fost cu putință a-și procura o dovadă scrisă despre obligația ce pretinde, sau a conserva dovada luată, precum:

1. la obligațiile care se nasc din cvasicontracte și din delicte sau cvasidelicte;

2. la depozitul necesar, în caz de incendiu, ruină, tumult sau naufragiu, și la depozitele ce fac călătorii în ospătăria unde trag; despre toate acestea

judecătorul va avea în vedere calitatea persoanelor și circumstanțele faptului;

3. la obligațiile contractate în caz de accidente neprevăzute, când nu era cu putință părților de a face înscrisuri;

4. când creditorul a pierdut titlul ce-i servea de dovadă scrisă, din o cauză de forță majoră neprevăzută *(C. civ. 986 și urm., 1083, 1473, 1620 și urm.)*.

Secțiunea III. Despre prezumții

Art. 1199. Prezumțiile sunt consecințele ce legea sau magistratul[1] trage din un fapt cunoscut la un fapt necunoscut.

§1. Despre prezumțiile stabilite de lege

Art. 1200. Sunt prezumții legale acelea care sunt determinate special prin lege, precum:

1. actele ce legea le declară nule pentru că le privește făcute în frauda dispozițiilor sale;

2. în cazurile când legea declară că dobândirea dreptului de proprietate sau liberațiunea unui debitor rezultă din oarecare împrejurări determinate;

3[2]. *abrogat.*

4. puterea ce legea acordă autorității lucrului judecat *(C. civ. 469, 492, 505 și urm., 590 și urm., 602, 696, 786, 812, 1138, 1181, 1201, 1204 și urm., 1432)*.

Art. 1201. Este lucru judecat atunci când a doua cerere în judecată are același obiect, este întemeiată pe aceeași cauză și este între aceleași părți, făcută de ele și în contra lor în aceeași calitate *(C. civ. 711, 973, 1715, 1788, 1834)*.

Art. 1202. (1) Prezumția legală dispensă de orice dovadă pe acela în favoarea căruia este făcută.

(2) Nici o dovadă nu este primită împotriva prezumției legale, când legea, în puterea unei asemenea prezumții, anulează un act oarecare, sau nu dă drept de a se reclama în judecată, afară numai de cazurile când legea a permis dovada contrarie și afară de aceea ce se va zice în privința jurământului și mărturisirii ce ar face o parte în judecată *(C. civ. 1204 și urm.)*.

Notă: Referirea alin. (2) din art. 1202 la jurământ și la mărturisire a fost implicit modificată ca urmare a abrogării art. 1200 pct. 3 prin Decretul nr. 205/1950 pentru modificarea art. 1206 și 1906 din Codul civil, pentru abrogarea art. 1200 pct. 3 și art. 1207-1222 din același cod, precum și pentru abrogarea art. 53 din Codul comercial.

---

[1] Judecătorul.

[2] Pct. 3 al art. 1200 a fost abrogat prin Decretul nr. 205/1950 pentru modificarea art. 1206 și 1906 din Codul civil, pentru abrogarea art. 1200 pct. 3 și art. 1207-1222 din același cod, precum și pentru abrogarea art. 53 din Codul comercial.

§2. Despre prezumţiile care nu sunt stabilite de lege

Art. 1203. Prezumţiile care nu sunt stabilite de lege sunt lăsate la luminile şi înţelepciunea magistratului[1]; magistratul nu trebuie să se pronunţe decât întemeindu-se pe prezumţii, care să aibă o greutate şi puterea de a naşte probabilitatea; prezumţiile nu sunt permise magistratului decât numai în cazurile când este permisă şi dovada prin martori, afară numai dacă un act nu este atacat că s-a făcut prin fraudă, dol sau violenţă *(C. civ. 953, 960, 1014, 1130, 1191 şi urm.)*.

Secţiunea IV. Despre mărturisirea unei părţi

Art. 1204. Se poate opune unei părţi mărturisirea ce a făcut sau înaintea începerii judecăţii, sau în cursul judecăţii.

Art. 1205. Mărturisirea extrajudiciară verbală nu poate servi de dovadă când obiectul contestaţiei nu poate fi dovedit prin martori *(C. civ. 1191 şi urm.)*.

Art. 1206. (1) Mărturisirea judiciară se poate face înaintea judecătorului de însăşi partea prigonitoare, sau de un împuternicit special al ei spre a face mărturisire.

(2)[2] Ea nu poate fi luată decât în întregime împotriva celui care a mărturisit şi nu poate fi revocată de acesta, afară numai de va proba că a făcut-o din eroare de fapt.

Notă: Dispoziţia primei părţi din alin. (2) al art. 1206 a fost implicit modificată prin modificarea art. 129 şi 130 din Codul de procedură civilă. Regula indivizibilităţii mărturisirii nu mai are caracter obligatoriu, ci constituie o simplă îndrumare pentru judecători, care sunt datori să stăruie prin toate mijloacele legale spre a descoperi adevărul.

Secţiunea V. Despre jurământ

Art. 1207-1222[3] *Abrogate.*

(...)

Art. 1718. Oricine este obligat personal este ţinut de a îndeplini îndatoririle sale cu toate bunurile sale, mobile şi imobile, prezente şi viitoare *(C. civ. 1719, 1824, 1826, 1828, 1831)*.

---

[1] Judecătorul.

[2] Alin. (2) al art. 1206 este reprodus astfel cum a fost modificat prin Decretul nr. 205/1950 pentru modificarea art. 1206 şi 1906 din Codul civil, pentru abrogarea art. 1200 pct. 3 şi art. 1207-1222 din acelaşi cod, precum şi pentru abrogarea art. 53 din Codul comercial.

[3] Art. 1207-1222 au fost abrogate prin Decretul nr. 205/1950 pentru modificarea art. 1206 şi 1906 din Codul civil, pentru abrogarea art. 1200 pct. 3 şi art. 1207-1222 din acelaşi cod, precum şi pentru abrogarea art. 53 din Codul comercial.

Notă. Referitor la constituționalitatea art. 1718 Cod civil, prin raportare la dispozițiile art. 44 alin. (2) și art. 136 alin. (5) din Constituție, Curtea Constituțională s-a pronunțat în sensul că această dispoziție constituie o limitare necesară a dreptului de proprietate, în concordanță cu prevederile art. 44 alin. (1) din Legea fundamentală, limitare impusă pentru asigurarea securității circuitului civil, care ar fi esențial afectat dacă realizarea dreptului creditorului ar deveni dependentă exclusiv de bunul plac al debitorului.

(...)

Capitolul I. Dispoziții preliminare

Art. 1837. Prescripția este un mijloc de a dobândi proprietatea sau de a se libera de o obligație, sub condițiile determinate prin această lege *(C. civ. 645, 1091, 1200, 1800, 1887, 1888).*

Art. 1838. Nu se poate renunța la prescripție decât după împlinirea ei *(C. civ. 965, 1839).*

Art. 1839. (1) Renunțarea la prescripție este sau expresă sau tacită.

(2) Renunțarea tacită rezultă dintr-un fapt care presupune delăsarea dreptului câștigat.

Art. 1840. Cel ce nu poate înstrăina nu poate renunța la prescripție *(C. civ. 946, 948, 1306, 1536).*

Art. 1841. În materie civilă, judecătorii nu pot aplica prescripția dacă cel interesat nu va fi invocat acest mijloc.

Art. 1842. Prescripția poate fi opusă în cursul unei instanțe până în momentul când Curtea de Apel va pronunța definitiva sa decizie, asupra căreia nu mai poate reveni după lege, afară numai de cazul când cel în drept a o opune ar trebui să se prezume, după împrejurări, că a renunțat la dânsa.

Art. 1843. Creditorii și orice altă persoană interesată pot să opună prescripția câștigată debitorului sau codebitorului lor, ori proprietarului, chiar și dacă acel debitor, codebitor sau proprietar renunță la dânsa *(C. civ. 562, 699, 974).*

Art. 1844. Nu se poate prescrie domeniul lucrurilor care, din natura lor proprie, sau printr-o declarație a legii, nu pot fi obiecte de proprietate privată, ci sunt scoase afară din comerț *(C. civ. 476, 963, 1310).*

Art. 1845. Statul, stabilimentele publice și comunale, în ceea ce privește domeniul lor privat, sunt supuse la aceleași prescripții ca particularii și, ca și aceștia, le pot opune.

Capitolul II. Despre posesiunea cerută pentru a prescrie

Art. 1846. (1) Orice prescripție este fondată pe faptul posesiunii.

(2) Posesiunea este deținerea unui lucru sau folosirea de un drept, exercitată, una sau alta, de noi înșine sau de altul în numele nostru *(C. civ. 485, 486, 487, 1847 și urm., 1909).*

Notă: Cu privire la ocrotirea posesiunii prin acțiunile posesorii, a se vedea art. 674-676 din Codul de procedură civilă.

Art. 1847. Ca să se poată prescrie, se cere o posesiune continuă, neîntreruptă, netulburată, publică și sub nume de proprietar, după cum se explică în următoarele articole *(C. civ. 1853, 1854, 1863).*

Art. 1848. Posesiunea este discontinuă când posesorul o exercită în mod neregulat, adică cu intermitențe anormale *(C. civ. 1847, 1850).*

Art. 1849. Posesiunea este întreruptă prin modurile și după regulile prescrise în articolele 1863-1873 *(C. civ. 1847).*

Art. 1850. Continuitatea și neîntreruperea posesiunii sunt dispensate de probă din partea celui ce invocă prescripția, în acest sens că, posesorul actual care probează că a posedat într un moment dat mai înainte, este presupus că a posedat în tot timpul intermediar, fără însă ca aceasta să împiedice proba contrarie *(C. civ. 1200, 1202, 1847).*

Art. 1851. Posesiunea este tulburată când este fundată sau conservată prin acte de violență în contra sau din partea adversarului *(C. civ. 953, 955, 1847, 1900).*

Art. 1852. Posesiunea este clandestină când posesorul o exercită în ascuns de adversarul său încât acesta nu este în stare de a putea să o cunoască *(C. civ. 1847).*

Art. 1853. (1) Actele ce exercităm sau asupra unui lucru al altuia, sub nume precar, adică în calitate de locatari, depozitari, uzufructuari etc., sau asupra unui lucru comun, în puterea destinației legale a aceluia, nu constituie o posesiune sub nume de proprietar.

(2) Tot asemenea este posesiunea ce am exercita asupra unui lucru al altuia, prin simpla îngăduință a proprietarului său *(C. civ. 1858).*

Art. 1854. Posesorul este presupus că posedă pentru sine, sub nume de proprietar, dacă nu este probat că a început a poseda pentru altul *(C. civ. 1200, 1202, 1850, 1853).*

Art. 1855. Când posesorul a început a poseda pentru altul, se presupune că a conservat aceeași calitate, dacă nu este probă contrarie *(C. civ. 1200, 1202, 1850, 1853).*

Art. 1856. Posesiunea viciată prin vreuna din cauzele arătate în art. 1847 devine posesiune utilă, îndată ce acel viciu încetează în vreun mod oarecare *(C. civ. 953, 955 și urm., 1847, 1900).*

Art. 1857. Posesorul care posedă nu sub nume de proprietar nu poate să schimbe el însuși, fie prin sine singur, fie prin alte persoane interpuse, calitatea unei asemenea posesiuni *(C. civ. 1855).*

Art. 1858. Posesiunea care se exercită nu sub nume de proprietar, nu se poate schimba în posesiune utilă, decât prin vreunul din următoarele patru moduri:

1. când deținătorul lucrului primește cu bună-credință de la o a treia persoană, alta decât adevăratul proprietar, un titlu translativ de proprietate în privința lucrului ce deține;

2. când deținătorul lucrului neagă dreptul celui de la care ține posesiunea prin acte de rezistență la exercițiul dreptului său;

3. când deținătorul strămută posesiunea lucrului, printr-un act cu titlu particular translativ de proprietate, la altul care este de bună-credință;

4. când transmisiunea posesiunii din partea deținătorului la altul se face printr-un act cu titlu universal, dacă acest succesor universal este de bună-credință *(C. civ. 1855, 1857, 1859, 1861).*

Art. 1859. În toate cazurile când posesiunea aceluiași lucru trece pe rând în mai multe mâini, fiecare posesor începe, în persoana sa, o nouă posesiune, fără a distinge dacă strămutarea posesiunii s-a făcut în mod singular[1] sau universal, lucrativ sau oneros *(C. civ. 1858, 1860, 1861).*

Art. 1860. Orice posesor posterior are facultatea, spre a putea opune prescripția, să unească posesiunea sa cu posesiunea autorului său *(C. civ. 653, 1859 și urm.).*

Art. 1861. Dispozițiile celor două articole precedente nu derogă la cele prescrise prin articolul 1858, în ultimul său alineat *(C. civ. 1859, 1860).*

Art. 1862. (1) Dacă viciul posesiunii consistă în discontinuitatea, în interupțiunea sau în precaritatea sa, oricine are interes ca să nu fie prescripția împlinită îl poate opune.

(2) Dară clandestinitatea și tulburarea posesiunii sunt vicii numai relative și nu pot fi, prin urmare, opuse decât numai de cei în privința cărora posesiunea a avut asemenea caracter *(C. civ. 1847, 1853 și urm.).*

Capitolul III. Despre cauzele care întrerup sau care suspendă cursul prescripției

Secțiunea I. Despre cauzele care întrerup prescripția

Art. 1863. Prescripția poate fi întreruptă sau în mod natural sau în mod civil *(C. civ. 1847, 1864 și urm.).*

Art. 1864. Este întreruptă natural:

1. când posesorul este și rămâne lipsit, în curs mai mult de un an, de folosința lucrului, sau de către vechiul proprietar sau de către o a treia persoană;

2. când lucrul este declarat neprescriptibil în urmarea unei transformări legale a naturii sau destinației sale *(C. civ. 1863).*

Art. 1865. Întreruperea civilă se operează:

1. printr-o cerere făcută în judecată, fie introductivă de instanță sau numai incidentă într-o instanță deja începută;

2. printr-un act începător de executare, precum sechestrul *(saisie)* sau cererea execuției unui titlu cărui legea recunoaște puterea executorie;

3. prin recunoașterea de către debitor sau posesor a dreptului celui în contra cărui prescrie *(C. civ. 1905).*

---

[1] Cu titlu particular.

Art. 1866. Efectele întreruperii prescripției prin vreunul din modurile naturale sunt absolute; întreruperea civilă, afară de excepțiile cuprinse în articolele 1872 și 1873 și altele asemenea, nu folosește decât celuia ce o face și nu vatămă decât celui contra cărui se face *(C. civ. 1864, 1867 și urm.)*.

Art. 1867. Întreruperea, fie civilă, fie naturală, șterge cu totul orice prescripție începută înaintea sa; în nici un caz acea prescripție nu mai poate fi continuată. Posesorul sau debitorul pot începe o nouă prescripție după ce actele constitutive de întrerupere încetează, conform naturii lor și regulilor aci mai jos stabilite *(C. civ. 1864, 1866, 1868)*.

Art. 1868. (1) Cererea făcută în judecată nu va putea întrerupe prescripția decât dacă va fi încuviințată de judecătorie prin hotărâre de nerevocabilă autoritate.

(2) În cazul acesta nici o prescripție nu poate curge de la formarea cererii în judecată și până la pronunțarea unei asemenea hotărâri *(C. civ. 1870, 1871)*.

Art. 1869. Dacă cel ce a format cererea în judecată lasă să se perime acea acțiune a sa prin nelucrare; dacă se dezistă de acea cerere pentru oricare alt motiv, afară de nulități de formă sau de necompetința instanței către care a fost făcut, nici o întrerupere de prescripție nu poate fi *(C. civ. 1865,1868, 1870)*.

Notă: Cu privire la perimare, a se vedea art. 248-254 Cod procedură civilă, iar cu privire la renunțare, a se vedea art. 246-247 din același act normativ.

Art. 1870. Cererea în judecată întrerupe prescripția, după regulile cuprinse în articolul 1868 și 1869, chiar în cazul când este adresată la o instanță judecătorească necompetentă și chiar dacă este nulă pentru lipsă de forme *(C. civ. 1868, 1869. 1871)*.

Art. 1871. În cazurile prevăzute în articolul precedent, prescripția nu va fi întreruptă decât dacă cel interesat va fi făcut, mai înainte de hotărârea de peremție[1] ce ar putea fi pronunțată în contra sa, o nouă cerere în bună și cuvenită formă, și dacă această după urmă cerere se va fi încuviințat, după cum se arată la articolul 1868 *(C. civ. 1870)*.

Notă: Dispozițiile art. 1871 au fost implicit modificate urmare a regulilor din Codul de procedură civilă cu privire la perimare (art. 248-254), potrivit cărora perimarea operează de plin drept.

Art. 1872. (1) Întreruperea civilă a prescripției, făcută în contra unuia din debitorii solidari, are efect în contra tuturor celorlalți codebitori ai săi.

(2) Întreruperea civilă făcută în contra unuia din moștenitorii unui debitor solidar nu are efect în contra celorlalți comoștenitori, chiar dacă creanța ar fi ipotecară, dacă obligația nu este nedivizibilă. Asemenea

---

[1] De perimare.

întrerupere nu are efect în contra codebitorilor debitorului defunct, decât în măsura părții de obligație a moștenitorului contra cărui s-a făcut întreruperea.

(3) Spre a întrerupe prescripția în contra acelor codebitori, trebuie o întrerupere făcută în contra tuturor moștenitorilor debitorului defunct *(C. civ. 742, 1036 și urm., 1045, 1057, 1062, 1873).*

Art. 1873. (1) Întreruperea civilă a prescripției, făcută în contra debitorului principal, are efecte și în contra cauțiunii.

(2) Întreruperea făcută în contra cauțiunii nu poate opri cursul prescripției datoriei principale *(C. civ. 1652 și urm., 1679 și urm.).*

Secțiunea II. Despre cauzele care suspendă cursul prescripției

Art. 1874. Suspendarea oprește cursul prescripției pe timpul cât durează, fără însă a o șterge pentru timpul trecut *(C. civ. 1875 și urm.).*

Art. 1875. Prescripția curge în contra oricărei persoane care n-ar putea invoca o excepție anume stabilită prin lege *(C. civ. 1876 și urm.).*

Art. 1876. Prescripția nu curge în contra minorilor și interzișilor, afară de cazurile determinate prin lege *(C. civ. 1900 și 1908)*

Art. 1877. Prescripția curge în contra femeii măritate în privința averii sale parafernale, chiar și dacă aceea se află sub administrația bărbatului, cu rezerva însă, pentru cazul acesta, de acțiune recursorie a femeii în contra bărbatului.

Notă: Dispozițiile art. 1877 și 1878 au fost abrogate implicit prin reglementarea Codului familiei (art. 30-36), care a instituit între soți regimul legal al bunurilor comune, de la care nu se poate deroga prin convenții.

Art. 1878. Prescripția nu curge pe cât timp ține căsătoria, în contra femeii măritate, în privința imobilelor dotale care n-au fost declarate alienabile prin contractul de căsătorie, decât, dacă va fi început a curge mai înainte de căsătorie, sau din momentul separației patrimoniilor, conform articolelor 1256-1270, oricare ar fi epoca în care a început posesiunea.

Art. 1879[1]. *Abrogat.*

Art. 1880. Nu este asemenea supusă prescripției, pe cât timp ține căsătoria, nici o acțiune a femeii care ar putea să se răsfrângă cumva în contra bărbatului, de ar fi exercitată de femeie contra unei a treia persoane.

Notă: Dispoziția art. 1880 a fost abrogată implicit prin dispozițiile constituționale care stabilesc egalitatea în fața legii, fără deosebire de sex.

Art. 1881. Prescripția nu curge între soți, pe cât timp ține căsătoria *(C. civ. 1882 și urm.).*

---

[1] Art. 1879 a fost abrogat prin Legea din 20 aprilie 1932 pentru ridicarea incapacității civile a femeii măritate.

Art. 1882. (1) Prescripția nu curge contra moștenitorului beneficiar în respectul[1] creanțelor sale asupra succesiunii.

(2) Ea nu curge în contra succesiunii, nici în privința creanțelor, nici în privința drepturilor reale *(C. civ. 713, 1883).*

Art. 1883. Regulile prescrise prin articolul precedent se aplică și la prescripția dintre administratorul legal al averii unei persoane și acea persoană, precum dintre o succesiune vacantă și persoana numită curator al ei *(C. civ. 1882).*

Art. 1884. Prescripția curge atât în folosul cât și în contra unei succesiuni vacante, chiar și dacă n-are curator, și chiar în timpul termenelor de trei luni pentru facerea inventarului și de 40 zile pentru deliberare *(C. civ. 706 și urm.).*

Art. 1885. (1) Prescripția unei creanțe condiționale sau cu termen nu poate începe decât din momentul când s-a împlinit condiția sau a expirat termenul.

(2) Acțiunile reale ale creditorului sau proprietarului sunt, prin excepție, supuse prescripției în folosul celui ce deține lucrul, chiar și mai înainte de realizarea condițiilor, sau de expirarea termenelor la care acele acțiuni pot fi subordonate *(C. civ. 1017, 1022, 1337).*

Capitolul IV. Despre timpul cerut pentru a prescrie

Secțiunea I. Dispoziții generale

Art. 1886. Nici o prescripție nu poate începe a curge mai înainte de a se naște acțiunea supusă acestui mod de stingere.

Art. 1887. Termenul prescripției se calculează pe zile, și nu pe ore. Prin urmare ziua în cursul căreia prescripția începe nu intră în acel calcul *(C. civ. 1888, 1889).*

Art. 1888. Ziua se împarte în 24 ore. Ea începe la miezul nopții și se fineşte la miezul nopții următoare.

Art. 1889. Prescripția nu se socotește câștigată, decât după împlinirea celei de pe urmă zile a termenului defipt prin lege.

Secțiunea II. Despre prescripția de 30 de ani

Art. 1890. Toate acțiunile atât reale cât și personale, pe care legea nu le-a declarat neprescriptibile și pentru care n-a defipt un termen de prescripție, se vor prescrie prin 30 ani, fără ca cel ce invocă această prescripție să fie obligat a produce vreun titlu, și fără să i se poată opune reaua-credință *(C. civ. 557, 565, 639, 645, 700, 840, 1091).*

(...)

Art. 1894. Regulile prescripției relative la alte obiecte decât cele cuprinse în acest titlu și care sunt expuse la locurile respective din acest codice exclud aplicarea dispozițiilor acestui titlu în toate cazurile când

---

[1] În privința.

sunt contrarii lor *(C. civ. 557, 619, 623 și urm., 639 și urm., 700, 722, 783, 789, 833, 840, 931, 1334, 1359, 1512, 1800 pct. 4, 1901).*

Secțiunea III. Despre prescripțiile de 10 până la 20 de ani

Art. 1895. Cel ce câștigă cu bună-credință și printr-o justă cauză un nemișcător determinat va prescrie proprietatea aceluia prin zece ani, dacă adevăratul proprietar locuiește în circumscripția tribunalului județean unde se află nemișcătorul, și prin douăzeci de ani dacă locuiește afară din acea circumscripție *(C. civ. 486, 487, 1896).*

Art. 1896. Dacă adevăratul proprietar a locuit, în diferite timpuri, în circumscripția tribunalului județean unde se află nemișcătorul, și afară dintr-însa, prescripția se va completa adăugându-se, la anii de prezență, un număr de ani de absență îndoit decât cel ce lipsește la anii de prezență pentru ca să fie zece.

Art. 1897. (1) Justa cauză este orice titlu translativ de proprietate, precum vinderea, schimbul etc.

(2) Un titlu nul nu poate servi de bază prescripției de 10 până la 20 ani.

(3) Un titlu anulabil nu poate fi opus posesorului care a invocat prescripția de 10 până la 20 ani, decât de cel ce ar fi avut dreptul de a cere anularea sa, sau de reprezentanții dreptului său, dacă posesorul n-a cunoscut cauza anulabilității *(C. civ. 1858, 1895).*

Art. 1898. (1) Buna-credință este credința posesorului că, cel de la care a dobândit imobilul, avea toate însușirile cerute de lege spre a-i putea transmite proprietatea.

(2) Este destul ca buna-credință să fi existat în momentul câștigării imobilului.

Art. 1899. (1) Justa cauză trebuie să fie totdeauna probată de cel ce invocă prescripția de 10 până la 20 ani.

(2) Buna-credință se presupune totdeauna și sarcina probei cade asupra celui ce aleagă rea-credință *(C. civ. 486, 487, 960).*

(...)

Art. 1909. (1) Lucrurile mișcătoare se prescriu prin faptul posesiunii lor, fără să fie trebuință de vreo curgere de timp.

(2) Cu toate acestea, cel ce a pierdut sau cel cărui s-a furat un lucru, poate să-l revendice, în curs de trei ani, din ziua când l-a pierdut sau când i s-a furat, de la cel la care-l găsește, rămânând acestuia recurs în contra celui de la care îl are *(C. civ. 472, 485, 972, 1156, 1598, 1730, 1751, 1846, 1910).*

Art. 1910. Dacă posesorul actual al lucrului furat sau pierdut l-a cumpărat la bâlci sau la târg, sau la o vindere publică, sau de la un negustător care vinde asemenea lucruri, proprietarul originar nu poate să ia lucrul înapoi decât întorcând posesorului prețul ce l-a costat.

Art. 1911. Prescripțiile începute la epoca publicării acestui codice se vor regula după legile cele vechi.

4. Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente[1]

– extras –

Titlul X. Circulația juridică a terenurilor

Art. 2. (1) Terenurile cu sau fără construcții, situate în intravilan și extravilan, indiferent de destinația sau de întinderea lor, pot fi înstrăinaten și dobândite prin acte juridice între vii, încheiate în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute.

(2) În cazul în care prin acte juridice între vii se constituie un drept real asupra unui teren cu sau fără construcție, indiferent de destinația sau întinderea acestora, dispozițiile alin. (1) se aplică în mod corespunzător.

(...)

Art. 4. Cu excepția litigiilor privind reconstituirea dreptului de proprietate privată și legalitatea titlului de proprietate, conform legilor fondului funciar, existența unui litigiu privitor la un teren cu sau fără construcții nu împiedică înstrăinarea acestuia și nici constituirea altor drepturi reale sau de creanță, după caz.

Art. 5. (1) Înstrăinările realizate sub orice formă, în temeiul prezentei legi, nu validează titlurile de proprietate ale înstrăinătorilor și dobânditorilor, dacă acestea erau lovite de nulitate, ca urmare a încălcării dispozițiilor legale în vigoare la data încheierii lor.

(2) În situația în care după încheierea unui antecontract cu privire la teren, cu sau fără construcții, una dintre părți refuză ulterior să încheie contractul, partea care și-a îndeplinit obligațiile poate sesiza instanța competentă care poate pronunța o hotărâre care să țină loc de contract.

5. Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare[2]

- cu modificările și completările aduse prin:
- **Decizia Curții Constituționale nr. 467/2008** referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 50 alin. (2) teza a doua din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 (M. Of. nr. 422 din 5 iunie 2008);
- **Legea nr. 329/2009** privind reorganizarea unor autorități și instituții publice, raționalizarea cheltuielilor publice, susținerea mediului de afaceri

---

[1] Publicată în M. Of. nr. 653 din 22 iulie 2005. Facem mențiunea că Titlul X a fost abrogat integral, odată cu intrarea în vigoare a NCC la 1 octombrie 2011, prin art. 230 lit. a[1]) din Capitolul X din Legea 71/2011.

[2] Republicată în M. Of. nr. 201 din 3 martie 2006 în temeiul art. II al titlului XII din Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente (M. Of. nr. 653 din 22 iulie 2005), dându-se textelor o nouă numerotare.

și respectarea acordurilor-cadru cu Comisia Europeană și Fondul Monetar Internațional (M. Of. nr. 761 din 9 noiembrie 2009);

- **Decizia Curții Constituționale nr. 723/2010** referitoare la excepția de neconstituționalitate a prevederilor art. 33 alin. (6) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 (M. Of. nr. 416 din 22 iunie 2010);
- **O.U.G. nr. 64/2010** privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 (M. Of. nr. 451 din 2 iulie 2010), aprobată, cu modificări și completări, prin **Legea nr. 133/2012** (M. Of. nr. 506 din 24 iulie 2012);
- **Legea nr. 170/2010** pentru completarea art. 45 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 și pentru modificarea art. 10^1 din Legea locuinței nr. 114/1996 (M. Of. nr. 507 din 21 iulie 2010);
- **Decizia Curții Constituționale nr. 723/2010** referitoare la excepția de neconstituționalitate a prevederilor art. 33 alin. (6) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 (M. Of. nr. 416 din 22 iunie 2010);
- **Legea nr. 71/2011** pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil (M. Of. nr. 409 din 10 iunie 2011), în vigoare de la 1 octombrie 2011;
- **O.U.G. nr. 81/2011** privind trecerea Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din subordinea Ministerului Administrației și Internelor în subordinea Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, precum și pentru modificarea unor acte normative (M. Of. nr. 704 din 5 octombrie 2011);
- **Decizia Curții Constituționale nr. 1514/2011** referitoare la excepția de neconstituționalitate a prevederilor art. 45 alin. (3)-(6) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 (M. Of. nr. 24 din 12 ianuarie 2012);
- **Legea nr. 60/2012** privind aprobarea O.U.G. nr. 79/2011 pentru reglementarea unor măsuri necesare intrării în vigoare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil (M. Of. nr. 255 din 17 aprilie 2012);
- **O.U.G. nr. 16/2012** privind stabilirea unor măsuri de reorganizare în cadrul administrației publice centrale (M. Of. nr. 314 din 10 mai 2012), aprobată prin Legea nr. 132/2012 (M. Of. nr. 498 din 19 iulie 2012);
- **Legea nr. 76/2012** pentru punerea în aplicare a Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă (M. Of. nr. 365 din 30 mai 2012), în vigoare de la **1 februarie 2013**, conform art. 82 raportat la art. 81 alin. (1) din lege, astfel cum a fost modificat prin O.U.G. nr. 44/2012 (M. Of. nr. 606 din 23 august 2012).

Cuprins **Art**

Titlul I. Regimul general al cadastrului și publicității imobiliare 1-16
Capitol I. Dispoziții generale 1-3
Capitol II. Organizarea activității de cadastru 4-8
Capitol III. Realizarea, întreținerea și avizarea lucrărilor de cadastru 9-16
Titlul II. Publicitatea imobiliară 17-55
Capitol I. Evidența cadastral-juridică 17-46

Capitol II. Procedura de înscriere în cartea funciară 47-55
Titlul III. Dispoziţii tranzitorii, sancţiuni şi dispoziţii finale 56-69
Capitol I. Dispoziţii tranzitorii 56-63
Capitol II. Sancţiuni 64-65
Capitol III. Dispoziţii finale 66-69

Titlul I. Regimul general al cadastrului şi publicităţii imobiliare

Capitol I. Dispoziţii generale

Art. 1.[1] (1) Cadastrul şi cartea funciară formează un sistem unitar şi obligatoriu de evidenţă tehnică, economică şi juridică, de importanţă naţională, a tuturor imobilelor de pe întregul teritoriu al ţării. Scopul acestui sistem este:

a) determinarea informaţiilor tehnice, economice şi juridice referitoare la imobile;

b)[2] asigurarea publicităţii drepturilor reale imobiliare, a drepturilor personale, a actelor şi faptelor juridice, precum şi a oricăror altor raporturi juridice, prin cartea funciară;

c) furnizarea de date instituţiilor publice ale statului, necesare sistemului de impozitare şi pieţei imobiliare;

d) contribuie la asigurarea securităţii tranzacţiilor imobiliare şi la facilitarea creditului ipotecar.

(2)[3] Cadastrul realizează identificarea, măsurarea, descrierea şi înregistrarea imobilelor în documentele cadastrale şi reprezentarea acestora pe hărţi şi planuri cadastrale.

(3) Cartea funciară cuprinde descrierea imobilelor şi înscrierile referitoare la drepturile reale imobiliare, la drepturile personale, la actele, faptele sau la raporturile juridice care au legătură cu imobilele.

(4) Evidenţa imobilelor înscrise în planul cadastral şi în cartea funciară se realizează şi se actualizează din oficiu, la cererea persoanelor interesate sau la iniţiativa autorităţilor publice. Autorităţile publice şi titularii de drepturi asupra imobilelor au obligaţia de a sprijini crearea şi actualizarea cadastrului prin punerea la dispoziţie cu titlu gratuit a datelor şi informaţiilor deţinute. Autorităţile administraţiei publice locale sunt obli-

---

[1] Art. 1 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 1 din O.U.G. nr. 64/2010.

[2] Lit. b)-d) de la alin. (1) al art. 1 sunt reproduse astfel cum au fost modificate prin art. I pct. 1 din O.U.G. 64/2010, punct modificat prin art. I pct. 1 din **Legea nr. 133/2012**.

[3] Alin. (2)-(5) ale art. 1 sunt reproduse astfel cum au fost modificate prin art. I pct. 1 din O.U.G. nr. 64/2010, punct modificat prin art. I pct. 2 din **Legea nr. 133/2012**.

gate să acorde sprijin informațional, tehnic și de altă natură, în limitele competențelor, la crearea și actualizarea sistemului de cadastru și carte funciară.

(5) Prin *imobil*, în sensul prezentei legi, se înțelege terenul, cu sau fără construcții, de pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale, aparținând unuia sau mai multor proprietari, care se identifică printr-un număr cadastral unic.

(5^1)[1] Imobilul definit la alin. (5) se înscrie într-o carte funciară.

(6)[2] Entitățile de bază ale acestui sistem sunt imobilul și proprietarul.

(7)[3] *Abrogat.*

Art. 2.[4] (1)[5] Cadastrul se realizează la nivelul unităților administrativ-teritoriale, pe sectoare cadastrale. *Sectorul cadastral* este unitatea de suprafață delimitată de elemente liniare stabile în timp – șosele, ape, canale, diguri, căi ferate etc.

(2) Prin sistemul integrat de cadastru și carte funciară se realizează:

a) identificarea, descrierea și înregistrarea în documentele cadastrale a imobilelor prin natura lor, măsurarea și reprezentarea acestora pe hărți și planuri cadastrale, precum și stocarea datelor pe suporturi informatice;

b) identificarea și înregistrarea proprietarilor, a altor deținători legali de imobile și a posesorilor;

c) furnizarea datelor necesare sistemului de impozite și taxe pentru stabilirea corectă a obligațiilor fiscale ale contribuabililor, solicitate de instituțiile abilitate;

d) publicitatea imobiliară, care asigură opozabilitatea drepturilor reale imobiliare, a drepturilor personale, a actelor și faptelor juridice, precum și a oricăror raporturi juridice supuse publicității, referitoare la imobile.

(3) Planul cadastral conține reprezentarea grafică a limitelor imobilelor dintr-o unitate administrativ-teritorială, care se înscriu în cartea funciară, precum și numerele cadastrale ale acestora. Planul cadastral este actualizat de către inspectorii de cadastru din cadrul oficiilor de cadastru și publicitate imobiliară.

---

[1] Alin. (5^1) al art. 1 a fost introdus prin art. I pct. 1 din O.U.G. nr. 64/2010, punct modificat prin art. I pct. 3 din **Legea nr. 133/2012**.

[2] Alin. (6) al art. 1 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 1 din O.U.G. nr. 64/2010, punct modificat prin art. I pct. 4 din **Legea nr. 133/2012**.

[3] Alin. (7) al art. 1 a fost abrogat prin art. I pct. 1 din O.U.G. nr. 64/2010, punct modificat prin art. I pct. 5 din **Legea nr. 133/2012**.

[4] Art. 2 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 2 din O.U.G. nr. 64/2010.

[5] Alin. (1) și (2) ale art. 2 sunt reproduse astfel cum au fost modificate prin art. I pct. 2 din O.U.G. nr. 64/2010, punct modificat prin art. I pct. 6 din **Legea nr. 133/2012**.

(4) Extrasul de plan cadastral reprezintă secțiunea din planul cadastral, cu reprezentarea imobilului și a celor învecinate, a dimensiunilor laturilor acestuia, precum și a datei ultimei actualizări a bazei de date grafice gestionate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Art. 3. (1)[1] Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, denumită în continuare *Agenția Națională*, se organizează ca instituție publică cu personalitate juridică, în subordinea Guvernului și în coordonarea primului-ministru, printr-un consilier de stat.

(2) La nivelul fiecărui județ și în municipiul București se înființează oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, denumite în continuare *oficii teritoriale*, ca unități cu personalitate juridică în subordinea Agenției Naționale, prin reorganizarea actualelor oficii județene de cadastru, geodezie și cartografie și al municipiului București și a birourilor de carte funciară.

(3)[2] În subordonarea oficiilor teritoriale, la nivelul fiecărei circumscripții judecătorești va funcționa cel puțin un birou de cadastru și publicitate imobiliară, denumit In continuare *birou teritorial*, sau, după caz, un birou de relații cu publicul, ca unități fără personalitate juridică. Modul de organizare și funcționare, numărul, precum și arondarea acestora pe unități administrativ-teritoriale se stabilesc prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale.

(3^1)[3] În vederea specializării relațiilor de colaborare dintre unitatea administrativ-teritorială, instanțele de judecată, notarii publici și Agenția Națională sau, după caz, oficiul teritorial, primarul, președintele instanței sau al Consiliului Superior al Magistraturii și președintele Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România sau al Camerei Notarilor Publici stabilesc prin dispoziție persoanele din structura de specialitate a acestora care colaborează direct cu Agenția Națională sau, după caz, cu oficiul teritorial, în condițiile stabilite prin protocol de colaborare încheiat între Agenția Națională și instituțiile anterior menționate.

(3^2) În îndeplinirea obligațiilor ce le revin, instituțiile publice și notarii publici vor avea acces direct, permanent, personal sau prin reprezentant ori on-line la cărțile funciare în format electronic, în vederea obținerii pe cale electronică a extraselor de carte funciară și transmiterii actelor instrumentate în vederea înscrierii acestora în cartea funciară. Agenția Națională va asigura până la 31 decembrie 2012 punerea în aplicare a acestor dispoziții. Procedura comunicării actelor către și de către birourile teritoriale se va stabili prin protocol de colaborare aprobat prin hotărâre a

---

[1] Alin. (1) al art. 3 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. VIII pct. 1 din **O.U.G. nr. 16/2012.**

[2] Alin. (3) al art. 3 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 2^1 din O.U.G. nr. 64/2010, punct introdus prin art. I pct. 7 din **Legea nr. 133/2012.**

[3] Alin. (3^1)-(3^3) ale art. 3 au fost introduse prin art. I pct. 2^2 din O.U.G. nr. 64/2012, punct introdus prin art. I pct. 7 **Legea nr. 133/2012.**

Consiliului Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România și prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale, protocol care se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea I.

(3^3) Furnizarea on-line a serviciilor de cadastru și publicitate imobiliară poate fi pusă la dispoziția altor persoane fizice și juridice interesate, conform unor proceduri stabilite prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale.

(4)[1] În subordinea Agenției Naționale funcționează Centrul Național de Cartografie, ca instituție cu personalitate juridică, care preia întreg patrimoniul și personalul Centrului Național de Geodezie, Cartografie, Fotogrammetrie și Teledetecție.

(5) Agenția Națională este condusă de un consiliu de administrație format din 9 membri, incluzând reprezentanți din sectorul public și privat, numiți exclusiv pe criterii de competență profesională, dintre care unul este directorul general al Agenției Naționale și președinte al consiliului de administrație.

(6)[2] Membrii consiliului de administrație și directorul general sunt numiți și revocați din funcție prin decizie a primului-ministru.

(7) Organizarea, funcționarea, atribuțiile și competențele consiliului de administrație și ale directorului general se stabilesc prin regulamentul de organizare și funcționare a Agenției Naționale, care se aprobă prin hotărâre a Guvernului.

(8)[3] Directorul general este ordonator de credite și reprezintă Agenția Națională pe plan intern și internațional. În îndeplinirea atribuțiilor și responsabilităților, directorul general emite ordine cu caracter individual și normativ. Ordinele cu caracter normativ se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Notă. A se vedea și: √ H.G. nr. 1210/2004 privind organizarea și funcționarea Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, republicată (M. Of. nr. 386 din 5 mai 2006); √ Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 186/2009 privind stabilirea termenelor de prestare a serviciilor furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și unitățile sale subordonate (M. Of. nr. 296 din 6 mai 2009); √ Ordinul ministrului administrației și internelor nr. 174/2010 pentru aprobarea organigramei și a Regulamentului de organizare și funcționare ale

---

[1] Alin. (4) al art. 3 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 2^3 din O.U.G. nr. 64/2010, punct introdus prin art. I pct. 7 din **Legea nr. 133/2012.**

[2] Alin. (6) și (7) ale art. 3 sunt reproduse astfel cum au fost modificate prin art. VIII pct. 1 din **O.U.G. nr. 16/2012.**

[3] Alin. (8) al art. 3 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. 61 pct. 1 din Legea nr. 329/2009.

Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (M. Of. nr. 574 din 12 august 2010); √ Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 591/2010 pentru aprobarea organigramei Centrului Național de Geodezie, Cartografie, Fotogrammetrie și Teledetecție și a oficiilor de cadastru și publicitate imobiliară (M. Of. nr. 587 din 19 august 2010).

Capitol II. Organizarea activității de cadastru

Art. 4. Agenția Națională are următoarele atribuții principale:

a) coordonează și controlează executarea lucrărilor de cadastru și asigură înscrierea imobilelor în registrul de publicitate imobiliară la nivelul întregii țări;

b) controlează executarea lucrărilor de cartografie, topografie, geodezie, fotogrammetrie și teledetecție la nivelul întregii țări;

c) elaborează regulamente și norme, promovează tehnici, procedee și metodologii de specialitate compatibile cu cele ale Uniunii Europene, conform progreselor științifice și tehnice în domeniul cadastrului, geodeziei, cartografiei și publicității imobiliare;

d) autorizează persoanele fizice și juridice care pot executa lucrări de specialitate din domeniile cadastrului, geodeziei și cartografiei, pe teritoriul României, în condițiile legii speciale care reglementează înființarea uniunii profesionale a acestora;

e)[1] organizează și administrează fondul național de geodezie și cartografie, precum și baza de date a sistemului integrat de cadastru și carte funciară;

f) asigură, în condițiile legii, executarea, completarea, modernizarea și menținerea în stare de utilizare a rețelei geodezice naționale;

g) asigură executarea și actualizarea hărților oficiale;

h) avizează conținutul topografic al hărților, planurilor, atlaselor, ghidurilor și al altor documente cartografice destinate uzului public;

i) pune la dispoziția autorităților publice și a altor instituții interesate, în condițiile legii, situații statistice de sinteză privind terenurile și construcțiile;

j) îndeplinește sarcinile ce rezultă din angajamentele internaționale în domeniul său de activitate;

k) participă la organizarea și coordonarea măsurătorilor în vederea aplicării legilor funciare;

l) avizează tehnic expertizele efectuate de către experții judiciari în specialitatea topografie, geodezie și cadastru cu privire la corectitudinea datelor topografice utilizate, la solicitarea instanțelor de judecată. Avizele menționate mai sus vor fi date de oficiul teritorial în baza unui regulament comun, elaborat de Agenția Națională și Ministerul Justiției;

---

[1] Lit. e) de la art. 4 este reprodusă astfel cum a fost modificată prin art. I pct. 3 din O.U.G. nr. 64/2010.

m) asigură înscrierea drepturilor reale ce se constituie, se transmit, se modifică sau se sting, la cererea notarului public sau a titularului dreptului ori a celorlalte persoane interesate;

n) asigură înscrierea căilor de atac împotriva înregistrărilor de carte funciară;

o) asigură înscrierea altor raporturi juridice, drepturi personale, interdicții, incapacități și litigii judiciare în legătură cu bunul imobil;

p)[1] asigură formarea profesională continuă și pregătirea personalului prin intermediul Centrului de Pregătire Profesională al Agenției Naționale, instituție fără personalitate juridică, prin Institutul Notarial Român sau prin alte entități abilitate;

p^1)[2] realizează, actualizează și administrează registrul electronic național al nomenclaturilor stradale;

p^2)[3] realizează și întreține geoportalul INSPIRE al României și asigură compatibilitatea acestuia cu geoportalul INSPIRE al Uniunii Europene[4], îndeplinește alte atribuții care îi revin prin Ordonanța Guvernului nr. 4/2010 privind instituirea Infrastructurii naționale pentru informații spațiale în România;

r) îndeplinește și alte atribuții ce au legătură cu activitatea specifică.

Art. 4^1.[5] (1) Nomenclatura stradală se aprobă prin hotărâre a consiliului local, se organizează pe fiecare localitate și reprezintă evidența primară unitară care servește la atribuirea denumirii străzii și a numărului administrativ.

(2) Registrul electronic național al nomenclaturilor stradale reprezintă sistemul unic de referință la nivel național, în care sunt înscrise nomenclaturile stradale de la nivelul comunelor, orașelor și al municipiilor. Registrul este obligatoriu de utilizat de instituțiile și autoritățile administrației publice centrale și locale în activitatea specifică. Agenția Națională asigură instituțiilor și autorităților publice, precum și notarilor publici accesul liber și gratuit la registru.

---

[1] Lit. p) de la art. 4 este reprodusă astfel cum a fost modificată prin art. I pct. 3 din O.U.G. nr. 64/2010, punct modificat prin art. I pct. 8 **Legea nr. 133/2012**.

[2] Lit. p^1) de la art. 4 a fost introdusă prin art. I pct. 4 din O.U.G. nr. 64/2010, punct modificat prin art. I pct. 9 din **Legea nr. 133/2012**.

[3] Lit. p^2) de la art. 4 a fost introdusă prin art. I pct. 4 din O.U.G. nr. 64/2010.

[4] Prin Tratatul de la Lisabona s-a dispus că termenii „Comunitatea" sau „Comunitatea Europeană" se înlocuiesc cu „Uniunea", iar cuvintele „Comunităților Europene" sau „ale CEE" se înlocuiesc cu „(ale) Uniunii Europene". În această versiune actualizată a Legii nr. 7/1996, denumirile menționate mai sus au fost înlocuite, acolo unde a fost cazul.

[5] Art. 4^1 a fost introdus prin art. I pct. 5 din O.U.G. nr. 64/2010, punct modificat prin art. I pct. 10 din **Legea nr. 133/2012**.

(3) Autoritățile administrației publice locale au obligația de a furniza și actualiza datele cu privire la nomenclatura stradală proprie din registrul electronic al nomenclaturilor stradale.

(4) Modificarea adresei administrative a imobilului se notează în cartea funciară. Prin excepție de la prevederile art. 50 alin. (1), încheierea prin care se dispune notarea modificării adresei administrative se comunică numai la cererea persoanei interesate.

Art. 5. (1) Atribuțiile și răspunderile oficiilor teritoriale, precum și ale Centrului Național de Geodezie, Cartografie, Fotogrammetrie și Teledetecție se stabilesc prin regulamentele de organizare și funcționare ale acestora, aprobate prin ordin al directorului general al Agenției Naționale.

(2) Recepția lucrărilor, executate de persoanele fizice și juridice autorizate în condițiile art. 4 lit. d), se realizează de către Agenția Națională sau de oficiile teritoriale, după caz.

(3)[1] Informațiile înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară pot fi redate și arhivate sub formă de înregistrări, pe suporturi accesibile echipamentelor de prelucrare automată a datelor. Acestea au aceleași efecte juridice și forță probantă echivalentă cu cea a înscrisurilor în baza cărora au fost înregistrate.

(4)[2] Administrarea bazei de date prevăzute la alin. (3) se realizează de către Agenția Națională și oficiile teritoriale. Consultarea situației cadastral-juridice a unui imobil înregistrat în baza de date se poate face de către orice persoană utilizând datele de identificare ale imobilului.

(5) Cererile de înscriere, precum și cele pentru obținerea de informații se vor putea face și în format electronic, fiind înregistrate și procesate cu efecte juridice echivalente. Comunicările încheierilor, extraselor, copiilor de pe acte sau planuri se pot face în format electronic sau pe suport hârtie, conform solicitării..

Art. 6.[3] Instituțiile din domeniul apărării, ordinii publice și al securității naționale pot executa, cu mijloace proprii în domeniul specific de activitate, lucrările de cadastru, geodezie, gravimetrie, topografie, fotogrammetrie și cartografie necesare apărării, ordinii publice și securității naționale, conform normelor tehnice și standardelor proprii, aprobate prin ordine ale conducătorilor acestor instituții, cu avizul Agenției Naționale.

---

[1] Alin. (3) al art. 5 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 6 din O.U.G. nr. 64/2010.

[2] Alin. (4) și (5) ale art. 5 au fost introduse prin art. I pct. 7 din O.U.G. nr. 64/2010, punct modificat prin art. I pct. 11 din **Legea nr. 133/2012**.

[3] Art. 6 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 7^1 din O.U.G. nr. 64/2010, punct introdus prin art. I pct. 12 din **Legea nr. 133/2012**.

Art. 7.[1] Datele geodezice şi cartografice interesând apărarea țării, ordinea publică şi securitatea națională se păstrează, după caz, de către instituțiile competente potrivit domeniului de activitate.

Art. 8. (1)[2] Activitatea Agenției Naționale şi a unităților subordonate este finanțată integral de la bugetul de stat, prin bugetul Secretariatului General al Guvernului. Agenția Națională poate beneficia de programe cu finanțare internațională.

(2)[3] Toate încasările Agenției Naționale şi ale unităților subordonate se fac venit la bugetul de stat. Agenția Națională şi unitățile subordonate încasează sume din:

a) servicii prestate;

b) tarife stabilite conform actelor normative;

c) închirieri de spații şi aparatură;

d) alte sume încasate în condițiile legii.

(3)[4] Tarifele şi încasările prevăzute la alin. (2) lit. a) şi b) nu sunt purtătoare de TVA, în conformitate cu prevederile art. 127 alin. (4)-(6) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările şi completările ulterioare. Aceste prevederi se aplică şi tuturor tarifelor, taxelor, precum şi onorariilor notariale percepute exclusiv în cadrul lucrărilor sistematice de cadastru efectuate în vederea înscrierii în cartea funciară. Plata onorariilor şi tarifelor în vederea eliberării certificatului pentru înscrierea în cartea funciară a posesorului ca proprietar şi în vederea dezbaterii procedurilor succesorale necesare finalizării înregistrărilor sistematice se face de către Agenția Națională, din sumele alocate de la bugetul de stat cu această destinație. Cuantumul onorariilor şi tarifelor ce se vor percepe pentru fiecare procedură în parte, prevăzută la teza anterioară, se va stabili prin protocol încheiat între Agenția Națională şi Uniunea Națională a Notarilor Publici din România. Protocolul se aprobă prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale şi hotărâre a Consiliului Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România şi se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I.

(4)[5] *Abrogat.*

---

[1] Art. 7 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 7^2 din O.U.G. nr. 64/2010, punct introdus prin art. I pct. 12 din **Legea nr. 133/2012.**

[2] Alin. (1) al art. 8 este reprodus astfel cum a fot modificat prin art. VIII pct. 2 din **O.U.G. nr. 16/2012**.

[3] Alin. (2) al art. 8 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. 61 pct. 2 din Legea nr. 329/2009.

[4] Alin. (3) al art. 8 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 8 din O.U.G. nr. 64/2010, punct modificat prin art. I pct. 13 din **Legea nr. 133/2012.**

[5] Alin. (4) al art. 8 a fost abrogat prin art. 7 pct. 3 din O.U.G. nr. 81/2011.

(5)[1] Tarifele pentru cererile având ca obiect furnizarea serviciilor prestate de Agenţia Naţională şi unităţile sale subordonate pot fi încasate de notarii publici în numele Agenţiei Naţionale şi pe chitanţierele puse la dispoziţie de către aceasta sau pe bonuri fiscale, în baza unui comision stabilit prin negociere între Agenţia Naţională şi Uniunea Naţională a Notarilor Publici, negociere ce va face obiectul protocolului de colaborare privind modul de efectuare a operaţiunilor de publicitate imobiliară, în aplicarea prezentei legi.

(6) Tarifele pentru servicii de publicitate imobiliară pot fi încasate şi de alte instituţii sau persoane, în baza protocoalelor de colaborare încheiate cu Agenţia Naţională.

(7)[2] Tarifele se stabilesc, se modifică şi se actualizează prin ordin al directorului general al Agenţiei Naţionale, la propunerea consiliului de administraţie al Agenţiei Naţionale.

(8) Veniturile încasate se virează în contul Agenţiei Naţionale deschis la Trezoreria Statului.

(9) Agenţia Naţională poate colabora cu persoane fizice şi juridice române sau străine de specialitate, în condiţiile legii, pentru realizarea unor obiective de interes comun, corespunzătoare domeniului său de activitate.

(10)-(12)[3] *Abrogate.*

(13)[4] Agenţia Naţională îşi asumă întreaga responsabilitate în implementarea Proiectului cadastrului şi publicităţii imobiliare, finanţat prin împrumut de la Banca Internaţională pentru Reconstrucţie şi Dezvoltare (BIRD), şi a celorlalte acorduri internaţionale ce implică împrumuturi nerambursabile sau garanţii de la stat, asumate anterior de Oficiul Naţional de Cadastru, Geodezie şi Cartografie, inclusiv pentru partea preluată de la Ministerul Justiţiei.

(14) Agenţia Naţională va face toate demersurile necesare amendării acordurilor de împrumut internaţionale pentru a se realiza înlocuirea Oficiului Naţional de Cadastru, Geodezie şi Cartografie şi a Ministerului Justiţiei cu Agenţia Naţională.

---

[1] Alin. (5) al art. 8 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 8 din O.U.G. nr. 64/2010, punct modificat prin art. I pct. 13 din **Legea nr. 133/2012**.

[2] Alin. (7) al art. 8 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. VIII pct. 2 din **O.U.G. nr. 16/2012**.

[3] Alin. (10)-(12) ale art. 8 au fost abrogate prin art. 61 pct. 3 din Legea nr. 329/2009.

[4] Alin. (13) al art. 8 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. VIII pct. 2 din **O.U.G. nr. 16/2012**.

(15)[1] Se instituie Programul național de cadastru și carte funciară, în scopul eliberării certificatelor pentru înscrierea în cartea funciară a posesorilor ca proprietari și, după caz, a dezbaterilor succesorale, a întocmirii documentațiilor cadastrale și a înregistrării gratuite a imobilelor în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

(15[1])[2] Programul prevăzut la alin. (15) se realizează pe baza strategiei Agenției Naționale, aprobate de consiliul de administrație, iar finanțarea cheltuielilor privind realizarea acestuia se asigură din bugetul de stat prevăzut la alin. (2), precum și din alte surse financiare alocate din bugetul unităților administrativ-teritoriale sau din surse internaționale.

(16)[3] Organele și autoritățile administrației publice centrale, unitățile administrativ-teritoriale, precum și alte persoane juridice interesate, care au resurse financiare pentru realizarea programului prevăzut la alin. (15), vor încheia protocoale de colaborare cu Agenția Națională cu privire la caietul de sarcini, modalitățile de avizare, de verificare, de recepție și de înscriere în cartea funciară, precum și cu privire la utilizarea acestor informații. Persoanele fizice și juridice interesate vor încheia un acord de finanțare în condițiile legii.

(17)[4] Specificațiile tehnice conținute în documentațiile de atribuire a contractelor de lucrări de specialitate sunt avizate pentru conformitate cu reglementările specifice de către Agenția Națională înainte de inițierea procedurilor de achiziție publică, sub sancțiunea neacordării avizului de începere a lucrărilor, respectiv a respingerii cererii de recepție. Autoritățile contractante nu fac plăți pentru lucrările de specialitate întocmite fără respectarea celor menționate anterior.

Notă. A se vedea și: √ Ordinul viceprim-ministrului, ministrului administrației și internelor nr. 39/2009 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și unitățile sale subordonate și a taxei de autorizare pentru persoanele care realizează lucrări de specialitate din domeniile cadastrului, geodeziei și cartografiei (M. Of. nr. 253 din 16 aprilie 2009); √ Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 309/2010 pentru aprobarea Protocolului de colaborare încheiat între Agenția Națională de Cadastru și Publicitate

---

[1] Alin. (15) al art. 8 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 8 din O.U.G. nr. 64/2010, punct modificat prin art. I pct. 13 din **Legea nr. 133/2012**.

[2] Alin. (15[1]) al art. 8 a fost introdus prin art. I pct. 8[1] din O.U.G. nr. 64/2010, punct introdus prin art. I pct. 14 din **Legea nr. 133/2012**.

[3] Alin. (16) al art. 8 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 8[2] din O.U.G. nr. 64/2010, punct introdus prin art. I pct. 14 din **Legea nr. 133/2012**.

[4] Alin. (17) al art. 8 a fost introdus prin art. I pct. 9 din O.U.G. nr. 64/2010, punct modificat prin art. I pct. 15 din **Legea nr. 133/2012**.

Imobiliară şi Uniunea Naţională a Notarilor Publici din România privind modul de efectuare a operaţiunilor de publicitate imobiliară, în aplicarea Legii cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare (M. Of. nr. 475 din 9 iulie 2010).

Capitolul III. Organizarea lucrărilor sistematice de cadastru în vederea înscrierii în cartea funciară[1]

Art. 9.[2] (1) Funcţia tehnică a cadastrului se realizează prin determinarea, pe bază de măsurători, a poziţiei limitelor dintre imobilele învecinate. Lucrările de măsurători se execută prin orice metodă grafică, numerică, fotogrammetrică sau combinate.

(2) Documentaţiile cadastrale determină suprafaţa terenurilor şi construcţiilor, rezultată din măsurători.

(3) În cadrul funcţiei economice a cadastrului se evidenţiază elementele tehnice necesare stabilirii valorilor impozabile ale imobilelor sau, după caz, a impozitelor sau taxelor pentru aceste imobile.

(4) Funcţia juridică a cadastrului se realizează prin identificarea proprietarilor, respectiv a posesorilor imobilelor şi prin înscrierea acestora în evidenţele cadastrale, în scopul înscrierii în cartea funciară.

Art. 10.[3] (1) Începerea lucrărilor de înregistrare sistematică se stabileşte prin ordinul directorului general al Agenţiei Naţionale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, şi cuprinde identificarea unităţii administrativ-teritoriale şi a sectorului sau, după caz, a sectoarelor cadastrale în care se vor desfăşura lucrările.

(2) Procedura detaliată de realizare a lucrărilor sistematice de cadastru în vederea înscrierii în cartea funciară se aprobă prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenţiei Naţionale, care se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I, şi cuprinde, în principal, următoarele etape:

a) înştiinţarea proprietarilor, respectiv a posesorilor şi a altor deţinători, după caz, privind începerea lucrărilor, prin intermediul campaniei de informare publică, organizată şi desfăşurată la nivel naţional şi local;

b) identificarea limitelor unităţii administrativ-teritoriale;

c) stabilirea sectoarelor cadastrale;

d) integrarea de către persoana autorizată să execute lucrările de cadastru a tuturor informaţiilor tehnice şi juridice preluate de la oficiul

---

[1] Denumirea Capitolului III este reprodusă astfel cum a fost modificată prin art. I pct. 10 din O.U.G. nr. 64/2010, punct modificat prin art. I pct. 16 din **Legea nr. 133/2012**.

[2] Art. 9 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 11 din O.U.G. nr. 64/2010, punct modificat prin art. I pct. 17 din **Legea nr. 133/2012**.

[3] Art. 10 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 12 din O.U.G. nr. 64/2010, punct modificat prin art. I pct. 18 din **Legea nr. 133/2012**.

teritorial, autoritățile și instituțiile publice sau de la alte persoane fizice și juridice;

e) identificarea amplasamentelor imobilelor în cadrul sectoarelor cadastrale;

f) identificarea titularilor drepturilor reale, a posesorilor și a altor deținători, precum și preluarea actelor în original sau în copie legalizată a acestora;

g) sesizarea camerei notarilor publici de către oficiul teritorial, în cazul succesiunilor nedezbătute, în vederea repartizării cauzei succesorale notarului public competent;

h) actualizarea informațiilor culese din teren cu cele din înregistrarea sporadică și întocmirea documentelor tehnice cadastrale;

i) recepția documentelor tehnice cadastrale de către oficiile teritoriale;

j) publicarea și afișarea, în condițiile legii, a documentelor tehnice cadastrale;

k) înregistrarea și soluționarea contestațiilor privind calitatea de posesor sau a cererilor de rectificare a documentelor tehnice ale cadastrului, publicate și afișate;

l) modificarea conținutului documentelor tehnice cadastrale, în urma soluționării cererilor de rectificare, și actualizarea evidenței conform lucrărilor de înregistrare în cadastru și în cartea funciară realizate la cerere, în perioada de afișare;

m) eliberarea de către notarul public a certificatelor pentru înscrierea în cartea funciară a posesorilor ca proprietari;

n) închiderea lucrărilor sistematice de cadastru în vederea înscrierii în cartea funciară;

o) deschiderea noilor cărți funciare;

p) închiderea vechilor evidențe, prin ordin al directorului general al Agenției Naționale, care se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I;

r) comunicarea încheierii de înscriere, a extrasului de carte funciară pentru informare, precum și a extrasului din noul plan cadastral;

s) arhivarea documentelor care stau la baza lucrărilor de cadastru și înscriere în cartea funciară.

(3) Lucrările tehnice de cadastru se realizează utilizând reprezentarea grafică a limitelor unităților administrativ-teritoriale, precum și a limitelor intravilanelor, deținute de oficiile teritoriale. Hotarele unităților administrativ-teritoriale sunt delimitate și marcate de către comisia de delimitare, stabilită în acest scop prin ordin al prefectului. Delimitarea unităților administrativ-teritoriale se face prin materializarea la teren a limitelor recunoscute de către acestea, în condițiile legii. Regulamentul de organizare și funcționare a comisiilor de delimitare se aprobă prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale, care se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I.

(4) Hotarele menționate în procesele-verbale de delimitare semnate de membrii comisiei prevăzute la alin. (3) și recunoscute reciproc de către reprezentanții unităților administrativ-teritoriale devin oficiale și sunt utilizate în activitatea autorităților și instituțiilor publice centrale și locale.

(5) În cazul în care limitele unităților administrativ-teritoriale sunt contestate, până la soluționarea definitivă și irevocabilă a litigiilor care sunt deduse judecății, autoritățile și instituțiile publice centrale și locale vor folosi limitele unităților administrativ-teritoriale utilizate de oficiile teritoriale în activitatea de recepție a documentațiilor cadastrale și de înscriere în cartea funciară.

(6) În cazul în care limitele unităților administrativ-teritoriale sunt necontestate, acestea rămân definitive și reprezintă limitele oficiale ale respectivei unități administrativ-teritoriale.

(7) Modificarea limitelor teritoriale ale unităților administrativ-teritoriale privește înființarea, reînființarea sau reorganizarea unităților administrativ-teritoriale, care se organizează potrivit legii.

(8) Lucrările de specialitate stabilite prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale pot fi executate și de către persoanele autorizate în acest scop:

a) din aparatul de specialitate al primarului;

b) de la nivelul structurilor județene cu personalitate juridică ale structurilor asociative ale autorităților administrației publice locale, recunoscute ca fiind de utilitate publică;

c) din cadrul Centrului Național de Cartografie.

(9) În cadrul lucrărilor de înregistrare sistematică în cadastru și cartea funciară, reprezentarea grafică a imobilelor înregistrate anterior în planul cadastral sau topografic și în cartea funciară poate fi corectată fără acordul proprietarilor, în situația în care aceasta nu coincide cu situația reală constatată la teren.

(10) Cu ocazia realizării lucrărilor de înregistrare sistematică, compensarea suprafețelor, erorile materiale, precum și erorile de poziționare a imobilelor pentru care au fost emise titluri de proprietate potrivit legilor de restituire a proprietăților funciare pot fi realizate și, respectiv, corectate cu acordul proprietarului în cauză, exprimat prin înscris încheiat în formă autentică notarială, ținând seama de situația de fapt și pe baza planului parcelar modificat de persoana autorizată să execute lucrări de cadastru.

(11) Planul parcelar astfel modificat se aprobă prin hotărâre a comisiei locale pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, după soluționarea contestațiilor. În cazul în care imobilul dobândit prin titlul de proprietate a fost înstrăinat, la înscrierea în documentele tehnice cadastrale și în cartea funciară va fi suficientă prezentarea ultimului act doveditor al drepturilor reale privitoare la imobilul în cauză.

(12) În cadrul lucrărilor de înregistrare sistematică în cartea funciară se înscriu suprafețele rezultate din măsurători.

Art. 11.[1] (1) Documentele tehnice ale cadastrului se întocmesc pentru fiecare sector cadastral și evidențiază situația de fapt constatată de comisia care a desfășurat lucrările de cadastru și constituie temeiul înregistrării din oficiu a imobilelor în evidențele de cadastru și în cartea funciară. Documentele tehnice sunt:

a) planul cadastral;

b) registrul cadastral al imobilelor;

c) opisul alfabetic al titularilor drepturilor reale de proprietate, al posesorilor și al altor deținători.

(2) Autoritățile și instituțiile publice centrale și locale au obligația de a pune la dispoziția Agenției Naționale, gratuit, datele, informațiile și copiile certificate ale documentelor referitoare la sistemele informaționale specifice domeniilor proprii de activitate, pentru lucrările sistematice de cadastru în vederea înscrierii în cartea funciară.

(3) Primarul unității administrativ-teritoriale în care se desfășoară lucrările de cadastru are obligația să înștiințeze deținătorii imobilelor, prin afișare și prin alte mijloace de publicitate, cu privire la obligația acestora, respectiv:

a) de a permite accesul specialiștilor să execute măsurătorile;

b) de a prezenta actele juridice referitoare la imobile;

c) de a identifica limitele imobilelor împreună cu echipele care realizează lucrările de specialitate;

d) de a verifica informațiile privitoare la imobilele pe care le dețin, în etapa de publicare a documentelor tehnice cadastrale.

(4) În vederea realizării lucrărilor de înregistrare sistematică de cadastru, secretarul unității administrativ-teritoriale va comunica, în termen de 30 de zile de la data decesului unei persoane, camerei notarilor publici în a cărei circumscripție teritorială defunctul și-a avut ultimul domiciliu o sesizare pentru deschiderea procedurii succesorale, care va cuprinde:

a) numele, prenumele și codul numeric personal ale defunctului;

b) data decesului, în format zi, lună, an;

c) data nașterii, în format zi, lună, an;

d) ultimul domiciliu al defunctului;

e) bunurile mobile sau imobile ale defunctului înregistrate în evidențele fiscale sau, după caz, în registrul agricol;

f) date despre eventualii succesibili, în format nume, prenume și adresa la care se face citarea.

(5) Atribuția prevăzută la alin. (4) poate fi delegată de către secretarul primăriei unuia dintre ofițerii de stare civilă.

(6) Primarul va urmări îndeplinirea acestor atribuții de către secretarul primăriei sau, după caz, ofițerul de stare civilă delegat și va aplica sancțiunile disciplinare corespunzătoare.

---

[1] Art. 11 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 13 din O.U.G. nr. 64/2010, punct modificat prin art. I pct. 19 din **Legea nr. 133/2012.**

(7) Neîndeplinirea atribuțiilor prevăzute la alin. (4) atrage sancționarea disciplinară și contravențională a persoanei responsabile.

(8) Dacă proprietarii, posesorii sau alți deținători nu se prezintă, identificarea limitelor imobilelor se va face în lipsa acestora. Primarul unității administrativ-teritoriale, prin compartimentele de resort din cadrul aparatului de specialitate al acestuia, eliberează certificate și furnizează gratuit echipelor de realizare a lucrărilor sistematice de cadastru date și informații cuprinse în:

a) registrul agricol;

b) registrul de rol nominal unic;

c) nomenclatura stradală;

d) listele cuprinzând următoarele date: numele, prenumele, codul numeric personal sau, după caz, numărul de identificare fiscală, adresa domiciliului pentru persoanele fizice, respectiv denumirea, adresa sediului și codul de înregistrare fiscală sau, după caz, codul unic de înregistrare, în cazul persoanelor juridice;

e) orice alte informații și evidențe care ar putea fi necesare realizării lucrării sistematice de cadastru în vederea înscrierii în cartea funciară.

(9) Comisia care efectuează lucrările de cadastru și identifică proprietarii, posesorii sau alți deținători este formată din reprezentanți ai persoanei autorizate să execute lucrări de cadastru și cel puțin un reprezentant al unității administrativ-teritoriale. Recepția tehnică se realizează de către specialiști ai oficiului teritorial. Comisia de recepție va fi numită prin ordin al directorului general al Agenției Naționale și va verifica lucrările sistematice de cadastru executate. Această verificare se va putea face și în etape, pe sectoare cadastrale, înainte de terminarea lucrărilor cadastrale la nivelul unității administrativ-teritoriale, în măsura în care persoana autorizată a finalizat lucrările în unitatea administrativ-teritorială sau într-o parte a acesteia. După recepția documentelor tehnice cadastrale, oficiul teritorial le va transmite autorității administrației publice locale în vederea publicării, pentru a fi făcute cunoscute peroanelor interesate să solicite eventuale rectificări sau contestări ale acestora.

(10) Reprezentanții persoanei autorizate efectuează lucrarea de cadastru, care constă în identificarea și măsurarea imobilelor, preiau o copie legalizată a documentelor, prelucrează datele obținute și întocmesc documentele tehnice cadastrale pentru fiecare sector cadastral în parte. Copiile legalizate ale documentelor se vor prelua numai dacă acestea nu există în arhiva oficiului teritorial sau a primăriei.

(11) Reprezentanții autorităților și instituțiilor publice, ai regiilor autonome și ai societăților comerciale cu capital parțial de stat, precum și ai altor entități care dețin terenuri în administrare, aflate în proprietatea statului român sau a unităților administrativ-teritoriale, au obligația de a participa la identificarea și măsurarea imobilelor în cauză.

(12) Primarul unității administrativ-teritoriale, prin compartimentele de resort din cadrul aparatului de specialitate al acestuia, identifică pro-

prietarii, posesorii sau alți deținători ai imobilelor și pune la dispoziție informațiile și evidențele necesare deținute de primărie, prin eliberarea de certificate sau orice alte documente necesare lucrării sistematice de cadastru.

(13) Primarul va contrasemna documentele tehnice cadastrale, anterior recepționării de către oficiul teritorial, în vederea certificării veridicității informațiilor privitoare la imobile și la proprietari, posesori, respectiv alți deținători, care au fost furnizate de către acesta. Contrasemnarea documentelor tehnice cadastrale are drept consecință însușirea tuturor datelor cu privire la terenuri și construcții, precum și eliminarea procedurilor administrative de emitere a unor certificate confirmative, cum ar fi: certificatul de atestare fiscală, certificatul de atestare a existenței construcțiilor și alte asemenea.

(14) Eliberarea tuturor actelor necesare și contrasemnarea documentelor tehnice cadastrale de către primar, prin compartimentele de resort din cadrul aparatului de specialitate, se fac în termen de 30 de zile de la înregistrarea solicitării.

(15) Inspectorul de cadastru verifică lucrările la teren executate de către persoanele autorizate.

(16) Pentru persoanele fizice, listele prevăzute la alin. (8) lit. d) se asigură de către serviciile publice comunitare locale de evidență a persoanelor, la solicitarea primarilor.

Art. 11[1].[(1)] (1) Persoana care posedă un imobil ca proprietar necontestat va fi înscrisă în cartea funciară pe baza procedurii certificării de fapte îndeplinite de notarul public, procedură prin care se constată că posesorul este considerat proprietar.

(2) Constatarea că posesorul este cunoscut ca proprietar al imobilului, pe baza posesiei exercitate sub nume de proprietar necontestat, se îndeplinește de către notarul public, la sesizarea oficiului teritorial, prin eliberarea certificatului pentru înscrierea în cartea funciară a posesorului ca proprietar, în baza căruia se intabulează dreptul de proprietate.

(3) În cazul în care în perioada de afișare s-a formulat contestație cu privire la calitatea de posesor, iar aceasta este însoțită de dovada sesizării instanței de judecată, cu privire la obiectul contestației, oficiul nu va mai solicita notarului public eliberarea certificatului prevăzut la alin. (2), registratorul procedând în condițiile alin. (4). Contestația se poate formula numai cu privire la calitatea de posesor, iar lipsa dovezii contestatarului că s-a adresat instanței de judecată atrage respingerea contestației de către oficiul teritorial și solicitarea de către acesta a eliberării certificatului. Eliberarea certificatului de către notarul public se face după expirarea termenului de soluționare a contestațiilor cu privire la posesor sau a cererilor

---

[(1)] Art. 11[1]-11[3] au fost introduse prin art. I pct. 14 din O.U.G. nr. 64/2010, punct modificat prin art. I pct. 20 din **Legea nr. 133/2012**.

de rectificare, la solicitarea oficiului teritorial şi pe baza următoarelor documente ataşate în copie certificată cererii:

a) adeverinţă din care să rezulte că:

(i) s-a îndeplinit procedura de afişare a documentelor tehnice ale cadastrului în care se înscriu informaţiile cu privire la imobile şi posesorii acestora, precum şi faptul că posesorii nu au fost contestaţi;

(ii) nu s-au formulat contestaţii sau cereri de rectificare cu privire la posesie;

b) planul cadastral al sectorului cadastral în care este situat imobilul, întocmit de către persoana autorizată să execute lucrările de cadastru, verificat şi avizat de către oficiul teritorial:

c) certificatul eliberat de primăria în a cărei rază teritorială este situat imobilul, din care să rezulte că:

(i) posesorul este cunoscut că deţine imobilul sub nume de proprietar;

(ii) imobilul nu face parte din domeniul public sau nu a fost înscris în evidenţe ca fiind în domeniul privat al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale;

d) declaraţia pe propria răspundere a posesorului, dată în formă autentică, prin care acesta declară că:

(i) posedă imobilul sub nume de proprietar;

(ii) este sau nu căsătorit; în cazul în care este căsătorit, va preciza şi regimul matrimonial;

(iii) nu a înstrăinat sau grevat imobilul;

(iv) imobilul nu a fost scos din circuitul juridic;

(v) imobilul nu face obiectul vreunui litigiu;

(vi) imobilul este deţinut sau nu pe cote-părţi; în cazul în care imobilul este deţinut pe cote-părţi, toţi posesorii vor declara întinderea cotelor;

(vii) înscrisul doveditor al posesiei provine de la părţile semnatare ale acestuia; în cazul în care nu există înscris doveditor, va declara că nu deţine şi nu are cunoştinţă de existenţa unui astfel de înscris;

e) înscrisul doveditor al posesiei, indiferent de forma în care este întocmit, atunci când acesta exista;

f) copie de pe actele de identitate şi stare civilă.

(4) Dacă dreptul posesorului este contestat sau notarul public refuză emiterea certificatului prevăzut la alin. (2), se va proceda la notarea posesiei faptice în favoarea posesorului, în conformitate cu documentele prevăzute la alin. (3), precum şi la notarea contestaţiei şi a acţiunii civile înregistrate la instanţa competentă sau, după caz, a încheierii notariale de respingere. În acest caz, oficiul teritorial va înainta instanţei documentele tehnice privitoare la imobilul în cauză.

(5) În cazul prevăzut la alin. (4) dreptul de proprietate va putea fi intabulat ulterior, în următoarele condiţii:

a) din oficiu, la împlinirea unui termen de 5 ani de la momentul notării în cartea funciară, dacă nu a fost notat niciun litigiu prin care se contestă înscrierile din cartea funciară;

b) la cerere, în baza actului de proprietate, a certificatului prevăzut la alin. (2) sau în temeiul hotărârii judecătorești definitive și irevocabile.

(6) Răspunderea pentru autenticitatea și veridicitatea actelor și procedurilor care stau la baza emiterii certificatului de înscriere în cartea funciară a posesorului ca proprietar revine oficiului și, după caz, persoanei autorizate să execute lucrările de cadastru sau primarului.

(7) Procedura prin care se constată că posesorul este considerat proprietar se stabilește prin protocol încheiat între Agenția Națională și Uniunea Națională a Notarilor Publici din România. Protocolul se aprobă prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale și hotărâre a Consiliului Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România și se publică in Monitorul Oficial al României, Partea I

(8) Dispozițiile alin. (1)-(6) nu se aplică imobilelor din patrimoniul statului sau al unității administrativ-teritoriale, care se înscriu în baza actelor juridice prevăzute de lege.

(9) Dispozițiile alin. (1)-(6) se aplică și în cazul imobilelor împrejmuite pentru suprafețele deținute în plus, cu excepția imobilelor care au făcut obiectul legilor de restituire a proprietății.

(10) În cazul imobilelor ai căror proprietari, posesori sau alți deținători nu pot fi identificați cu ocazia efectuării din oficiu a lucrărilor de cadastru, dreptul de proprietate se va înscrie provizoriu în favoarea unității administrativ-teritoriale. În acest caz, dreptul de proprietate va putea fi intabulat ulterior, la cerere, în baza unei documentații care va cuprinde:

a) identificarea imobilului în planul cadastral, în scopul de a certifica faptul că imobilul din actul de proprietate corespunde cu cel din plan;

b) actul care atestă dreptul de proprietate;

c) certificatul prin care se atestă că imobilul este înregistrat în evidențele fiscale sau, după caz, în registrul agricol, eliberat de primarul unității administrativ-teritoriale unde este amplasat acest imobil.

Art. 11². (1) Documentele tehnice pentru fiecare sector cadastral se afișează, prin grija oficiului teritorial, la primăria unității administrativ-teritoriale în cauză. În regiunile de transcripțiuni și inscripțiuni imobiliare, titularii sarcinilor înscrise în vechile registre de publicitate imobiliară vor solicita transcrierea acestora în cărțile funciare, în termen de 30 de zile de la afișare. Prin *sarcini* se înțelege ipotecile, privilegiile, somațiile, sechestrele, litigiile și orice acte juridice înscrise în vechile registre de publicitate imobiliară.

(2) Cererile de rectificare a documentelor tehnice ale cadastrului se formulează în termen de 30 de zile de la afișare, în scris, și sunt însoțite de documente doveditoare. Oficiul teritorial soluționează cererile de rectificare în termen de 30 de zile de la terminarea perioadei de afișare, prin proces-verbal care face parte integrantă din încheierea de înscriere din oficiu în cartea funciară. Pentru soluționarea cererilor de rectificare, reprezentanții persoanei autorizate să execute lucrări de cadastru cooperează cu

reprezentanții unității administrativ-teritoriale, cu Camera Notarilor Publici și cu oficiul teritorial.

(3) Încheierea de carte funciară poate fi atacată cu plângere, în termen de 15 zile de la comunicare. Dispozițiile art. 50 alin. (2^1) și (2^2) se aplică în mod corespunzător.

(4) Înscrierea în cartea funciară se face din oficiu, după finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare sector cadastral și după expirarea termenului de soluționare a cererilor de rectificare a documentelor tehnice ale cadastrului, conform unui regulament aprobat prin ordin al directorului general al Agenției Naționale. Directorul general al Agenției Naționale poate emite instrucțiuni cu privire la modul de lucru în cadrul lucrărilor de cadastru.

(5) Răspunderea pentru corectitudinea întocmirii documentelor tehnice ale cadastrului și pentru corespondența acestora cu realitatea din teren, precum și pentru identificarea limitelor imobilelor în concordanță cu actele juridice puse la dispoziție de deținători revine persoanei autorizate să execute lucrări de specialitate.

Notă. A se vedea și Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 844/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind înscrierea din oficiu în cartea funciară după finalizarea lucrărilor de cadastru (M. Of. nr. 823 din 9 decembrie 2010).

Art. 11^3. (1) De la data deschiderii cărților funciare din oficiu, registrele de transcripțiuni și inscripțiuni, cărțile funciare și orice alte evidențe de cadastru și publicitate imobiliară se vor înlocui, pentru sectoarele cadastrale respective, cu planul cadastral și noile cărți funciare. Vechile evidențe se păstrează în arhiva biroului teritorial și pot fi consultate pentru istoric. Identificarea și numerotarea imobilelor cuprinse în titlurile de proprietate emise în baza legilor fondului funciar sau alte acte de proprietate, planuri și alte evidențe cadastrale și de publicitate imobiliară anterioare realizării cadastrului și deschiderii noilor cărți funciare își pierd valabilitatea.

(2) Sarcinile care sunt stinse prin împlinirea termenului sau din orice alt motiv nu vor mai fi înscrise în cărțile funciare, iar dacă s-au înscris, acestea vor fi radiate la cererea proprietarului imobilului, a oricărei persoane interesate sau din oficiu.

(3) În cazul imobilelor înscrise în cartea funciară ca urmare a finalizării lucrărilor de înregistrare sistematică pe unitatea administrativ-teritorială respectivă, dovada dreptului de proprietate se face cu extrasul de carte funciară. Dovada delimitării unui imobil față de alte imobile se face numai cu extrasul din planul cadastral.

Art. 12.[1] Registrul cadastral al imobilelor şi planul cadastral stau la baza completării sau, după caz, a întocmirii din oficiu a cărţilor funciare, la finalizarea măsurătorilor cadastrale la nivelul sectoarelor cadastrale. Un exemplar din planurile şi registrele cadastrale se transmite cu titlu gratuit unităţilor administrativ-teritoriale.

Art. 13. Agenţia Naţională şi oficiile teritoriale din subordine au obligaţia de a furniza, la cerere, organelor abilitate evidenţele necesare stabilirii valorii de impunere.

Art. 14. Completarea, modernizarea şi menţinerea în stare de utilizare a reţelei geodezice naţionale necesare întocmirii şi ţinerii la zi a planurilor cadastrale şi hărţilor topografice se realizează sub coordonarea Agenţiei Naţionale.

Art. 15. Oficiul teritorial controlează, avizează şi recepţionează, după caz, lucrările de geodezie, topografie, cadastru şi cartografie.

Art. 16. Modul de avizare, verificare şi recepţie a lucrărilor de specialitate din domeniile cadastrului, geodeziei, topografiei şi cartografiei se stabileşte prin regulament aprobat prin ordin al directorului general al Agenţiei Naţionale, cu consultarea uniunii profesionale înfiinţate prin lege specială.

Notă. A se vedea şi Ordinul directorului general al Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară nr. 108/2010 privind aprobarea Regulamentului de avizare, verificare şi recepţie a lucrărilor de specialitate din domeniul cadastrului, al geodeziei, al topografiei, al fotogrammetriei şi al cartografiei (M. Of. nr. 233 din 9 aprilie 2010).

Titlul II. Publicitatea imobiliară

Capitol I. Evidenţa cadastral-juridică

Art. 17. (1)[2] Publicitatea imobiliară întemeiată pe sistemul de evidenţă a cadastrului general are ca obiect înscrierea în cartea funciară a actelor şi faptelor juridice referitoare la imobilele din aceeaşi unitate administrativ-teritorială, în scopul transmiterii sau constituirii de drepturi reale imobiliare ori, după caz, al opozabilităţii faţă de terţi a acestor înscrieri.

(1^1)[3] Publicitatea imobiliară se efectuează de către birourile de cadastru şi publicitate imobiliară pentru imobilele situate în raza de activitate a acestora.

(2)[4] *Abrogat.*

---

[1] Art. 12 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 15 din O.U.G. nr. 64/2010.

[2] Alin. (1) al art. 17 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. 87 pct. 1 din **Legea nr. 71/2011.**

[3] Alin. (1^1) al art. 17 a fost introdus prin art. 87 pct. 2 din **Legea nr. 71/2011.**

[4] Alin. (2) al art. 17 a fost abrogat prin art. I pct. 16 din O.U.G. nr. 64/2010.

(3) Cărţile funciare întocmite şi numerotate pe teritoriul administrativ al fiecărei localităţi alcătuiesc, împreună, registrul cadastral de publicitate imobiliară al acestui teritoriu, ce se ţine de către biroul teritorial din cadrul oficiului teritorial în a cărui rază teritorială de activitate este situat imobilul respectiv.

(4) Acest registru se întregeşte cu registrul de intrare, cu planul cadastral, cu registrul cadastral al imobilelor, indicând numărul cadastral al imobilelor şi numărul de ordine al cărţilor funciare în care sunt înscrise, cu un index alfabetic al proprietarilor şi cu o mapă în care se păstrează cererile de înscriere, împreună cu un exemplar al înscrisurilor constatatoare ale actelor sau faptelor juridice supuse înscrierii.

Art. 18. (1)[1] Activitatea de publicitate imobiliară în cadrul oficiilor teritoriale este îndeplinită de registratori de carte funciară, denumiţi în continuare *registratori*, numiţi prin ordin al directorului general al Agenţiei Naţionale, în urma unui concurs organizat de aceasta. Asistenţii registratori efectuează înscrierile în cartea funciară în baza dispoziţiilor date de registratori, eliberează extrasele de carte funciară şi certificatele de sarcini şi îndeplinesc alte atribuţii stabilite prin reglementări specifice.

(2) Numărul registratorilor pentru fiecare oficiu teritorial se stabileşte prin ordin al directorului general al Agenţiei Naţionale.

(3) În cadrul oficiilor teritoriale, activitatea de publicitate imobiliară este în responsabilitatea unui registrator-şef, iar în cadrul birourilor teritoriale, în responsabilitatea unui registrator coordonator, numiţi prin ordin al directorului general al Agenţiei Naţionale, în urma unui concurs.

(4) Poate fi numită registrator persoana care îndeplineşte în mod cumulativ următoarele condiţii:

a) are cetăţenia română şi are capacitatea drepturilor civile;

b) este licenţiat în drept;

c) nu are antecedente penale;

d) se bucură de o bună reputaţie;

e) cunoaşte limba română;

f) este apt din punct de vedere medical pentru ocuparea funcţiei;

g) a îndeplinit timp de 5 ani funcţia de asistent-registrator sau a exercitat timp de 3 ani funcţia de notar, judecător, procuror, avocat, consilier juridic sau altă funcţie de specialitate juridică.

(4[1])[2] Vechimea în funcţia de registrator de carte funciară, respectiv în funcţia de asistent-registrator principal constituie vechime în specialitate juridică, cu condiţia ca persoana în cauză să aibă studii superioare de specialitate juridică.

---

[1] Alin. (1) al art. 18 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 17 din O.U.G. nr. 64/2010.

[2] Alin. (4[1]) al art. 18 a fost introdus prin art. I pct. 18 din O.U.G. nr. 64/2010, punct modificat prin art. I pct. 21 din **Legea nr. 133/2012**.

(5)[1] *Abrogat.*

(6) Până la data organizării concursului, registratorii pot fi numiți din cadrul angajaților serviciilor de publicitate imobiliară care, deși nu îndeplinesc condițiile de studii, au cel puțin 5 ani de experiență în domeniul publicității imobiliare.

(7) Registratorul răspunde pentru activitatea sa, în condițiile legii.

(7^1)[2] Angajaților Agenției Naționale și ai unităților subordonate le este interzis să instrumenteze cauzele în care beneficiari sunt ei sau soțul/soția, rudele sau afinii până la gradul al treilea inclusiv, persoanele juridice la care ei ori una dintre persoanele menționate anterior dețin calitatea de acționari, asociați, directori sau administratori, precum și cauzele care au ca obiect documentații întocmite de ei anterior dobândirii calității de salariat al instituției, de persoanele fizice autorizate care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al treilea inclusiv cu aceștia ori de persoanele juridice autorizate la care ei sau una dintre persoanele menționate anterior dețin calitatea de acționari, asociați, directori sau administratori.

(7^2) În cazul în care se află în una dintre situațiile prevăzute la alin. (7^1), angajatul este obligat să se abțină și să înștiințeze de îndată, în scris, conducerea instituției, pentru repartizarea lucrării unei alte persoane.

(7^3) Angajaților Agenției Naționale și ai unităților subordonate le este interzis să execute, în calitate de persoane fizice autorizate sau de experți judiciari, lucrări de specialitate de natura celor prevăzute la art. 4 lit. a) și b).

(8) În cadrul Agenției Naționale funcționează Direcția de publicitate imobiliară, care organizează, coordonează și controlează activitatea de publicitate imobiliară din cadrul oficiilor teritoriale, în vederea respectării legilor și reglementărilor în materie.

Art. 19. (1) Cartea funciară este alcătuită din titlu, indicând numărul ei și numele localității în care este situat imobilul, precum și din trei părți:

A. Partea I, referitoare la descrierea imobilelor, care va cuprinde elementele evidențiate în documentația cadastrală[3]:

a) numărul de ordine și cel cadastral al imobilului;

b)[4] suprafața imobilului, reieșită din măsurători cadastrale, destinația, categoriile de folosință și, după caz, construcțiile. Conținutul documenta-

---

[1] Alin. (5) al art. 18 a fost abrogat prin art. I pct. 19 din O.U.G. nr. 64/2010.

[2] Alin. (7^1)-(7^3) ale art. 18 au fost introduse prin art. I pct. 19^1 din O.U.G. nr. 64/2010, punct introdus prin art. I pct. 22 din **Legea nr. 133/2012**.

[3] Partea introductivă a lit. A de la alin. (1) al art. 19 este reprodusă astfel cum a fost modificată prin art. I pct. 19^2 din O.U.G. nr. 64/2010, punct introdus prin art. I pct. 22 din **Legea nr. 133/2012**.

[4] Lit. b) a lit. A de la alin. (1) al art. 19 este reprodusă astfel cum a fost modificată prin art. I pct. 19^2 din O.U.G. nr. 64/2010, punct introdus prin art. I pct. 22 din **Legea nr. 133/2012**.

ţiilor referitoare la scoaterea din circuitul agricol, precum şi la schimbarea categoriei de folosinţă a imobilelor care fac obiectul înscrierii în sistemul integrat de cadastru şi carte funciară se stabileşte prin regulament aprobat prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenţiei Naţionale, care se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I;

c)[1] planul imobilului cu vecinătăţile şi descrierea imobilului constituie anexa la partea I a cărţii funciare, întocmită conform regulamentului aprobat prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenţiei Naţionale, care se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I.

B. Partea a II-a, referitoare la înscrierile privind dreptul de proprietate, care cuprinde:

a) numele proprietarului;

b) actul sau faptul juridic care constituie titlul dreptului de proprietate, precum şi menţionarea înscrisului pe care se întemeiază acest drept;

c) strămutările proprietăţii;

d) servituţile constituite în folosul imobilului;

e) faptele juridice, drepturile personale sau alte raporturi juridice, precum şi acţiunile privitoare la proprietate;

e^1)[2] suprapunerea imobilelor înregistrate în planul cadastral de carte funciară, recepţia propunerii de dezmembrare ori de comasare şi respingerea acesteia, respingerea cererii de recepţie şi/sau de înscriere, în cazul imobilelor cu carte funciară deschisă;

e^2) obligaţii de a nu face: interdicţiile de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, comasare, construire, demolare, restructurare şi amenajare;

e^3) clauza de inalienabilitate a imobilului, potrivit art. 628 alin. (2) din Codul civil, şi clauza de insesizabilitate, potrivit art. 2.329 alin. (3) din Codul civil;

f) orice modificări, îndreptări sau însemnări ce s-ar face în titlu, în partea I sau a II-a a cărţii funciare, cu privire la înscrierile făcute.

C. Partea a III-a, referitoare la înscrierile privind dezmembrămintele dreptului de proprietate şi sarcini, care va cuprinde:

a)[3] dreptul de superficie, uzufruct, uz, folosinţă, abitaţie, concesiune, administrare, servituţile în sarcina fondului aservit, ipoteca şi privilegiile imobiliare, precum şi locaţiunea şi cesiunea de creanţa sau de venituri;

---

[1] Lit. c) a lit. A de la alin. (1) al art. 19 este reprodusă astfel cum a fost modificată prin art. I pct. 20 din O.U.G. nr. 64/2010.

[2] Lit. e^1)-e^3) ale lit. B de la alin. (1) al art. 19 au fost introduse prin art. I pct. 20^1 din O.U.G. nr. 64/2010, punct introdus prin art. I pct. 23 **Legea nr. 133/2012**.

[3] Lit. a) a lit. C de la alin. (1) al art. 19 este reprodusă astfel cum a fost modificată prin art. I pct. 21 din O.U.G. nr. 64/2010, punct modificat prin art. I. pct. 24 din **Legea nr. 133/2012**.

b) faptele juridice, drepturile personale sau alte raporturi juridice, precum și acțiunile privitoare la drepturile reale înscrise în această parte;

c) sechestrul, urmărirea imobilului sau a veniturilor sale;

d) orice modificări, îndreptări sau însemnări ce s-ar face cu privire la înscrierile făcute în această parte.

(2)[1] *Abrogat.*

Notă. A se vedea și Regulamentul privind conținutul, modul de întocmire și recepție a documentațiilor cadastrale în vederea înscrierii în cartea funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 634/2006 (M. Of. nr. 1048 din 29 decembrie 2006).

Art. 20.[2] (1) Înscrierile în cartea funciară sunt: intabularea, înscrierea provizorie și notarea.

(2)[3] Cazurile, condițiile și regimul juridic al acestor înscrieri sunt stabilite de Codul civil, iar procedura de înscriere în cartea funciară, de prezenta lege și de regulamentul aprobat prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale.

(3)[4] Dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale asupra unui imobil se vor înscrie în cartea funciară pe baza înscrisului autentic notarial sau a certificatului de moștenitor, încheiate de un notar public în funcție în România, a hotărârii judecătorești rămase definitivă și irevocabilă sau pe baza unui act emis de autoritățile administrative, în cazurile în care legea prevede aceasta, prin care s-au constituit ori transmis în mod valabil.

(4) Drepturile reale înscrise în baza unor acte juridice în care părțile au stipulat rezilierea sau rezoluțiunea în baza unor pacte comisorii se radiază în baza unei:

a) declarații în formă autentică a părților;

b) încheieri întocmite în formă autentică prin care notarul public constată îndeplinirea pactului comisoriu;

c) hotărâri judecătorești irevocabile.

Art. 21-41.[5] *Abrogate.*

---

[1] Alin. (2) al art. 19 a fost abrogat prin art. I pct. 22 din O.U.G. nr. 64/2010.

[2] Art. 20 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. 87 pct. 3 din **Legea nr. 71/2011.**

[3] Alin. (2) al art. 20 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 22^1 din O.U.G. nr. 64/2010, punct introdus prin art. I pct. 25 din **Legea nr. 133/2012.**

[4] Alin. (3) și (4) ale art. 20 au fost introduse prin art. I pct. 22^2 din O.U.G. nr. 64/2010, punct introdus prin art. I pct. 25 din **Legea nr. 133/2012.**

[5] Art. 21-41 au fost abrogate prin art. 87 pct. 4 din **Legea nr. 71/2011.**

Art. 42.[1] Proprietarii unor imobile învecinate, în vederea unei mai bune exploatări a acestora, pot să le alipească într-un imobil, în baza unei documentații cadastrale și a actului autentic, întocmite în condițiile legii.

Art. 43-44.[2] *Abrogate.*

Art. 45. (1) Dacă un imobil cu construcție – condominiu –, din care unele părți sunt comune indivize iar restul sunt individuale, se întocmește o carte funciară colectivă pentru întreaga construcție, și câte o carte funciară individuală pentru fiecare proprietate individuală care poate fi reprezentată din apartamente sau spații cu altă destinație decât cea de locuință; prin asimilare, poate fi definit condominiu și un tronson cu una sau mai multe scări, din cadrul clădirii de locuit, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună.

(2) Dreptul de proprietate comună forțată și perpetuă pe părțile comune ale unui imobil se valorifică numai împreună cu dreptul de proprietate exclusivă care poartă asupra acestuia sau a unei părți determinate din acesta.

(3)[3] Prin excepție de la dispozițiile alin. (2) și prin derogare de la prevederile art. 39 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, încetarea destinației de folosință comună pentru părțile comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente se poate hotărî motivat, cu o majoritate de două treimi din numărul coproprietarilor.

(4) În cazul prevăzut la alin. (3), devin aplicabile dispozițiile privitoare la coproprietatea obișnuită și temporară. Cu toate acestea, înstrăinarea sau ipotecarea se poate realiza dacă există o majoritate de două treimi din numărul coproprietarilor.

(5) În cazurile prevăzute la alin. (3) și (4), coproprietarii care nu au votat ori, după caz, s-au opus la înstrăinare sau ipotecare au dreptul la o despăgubire justă, stabilită pe cale convențională ori, în caz de neînțelegere, pe cale judecătorească.

(6) Constatarea încetării destinației de folosință comună pentru aceste părți se face prin hotărâre a adunării generale a asociației de proprietari, adoptată cu o majoritate de două treimi din numărul coproprietarilor.

(7) Imobilul, respectiv partea din imobil rezultat/ă din înstrăinare se va înscrie în cartea funciară urmând procedura cadastral-juridică reglementată la alin. (1).

(8)[4] Operațiunea de împărțire a unei construcții – condominiu în mai multe unități individuale se numește apartamentare. Operațiunea de îm-

---

[1] Art. 42 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. 87 pct. 5 din **Legea nr. 71/2011**.

[2] Art. 43-44 au fost abrogate prin art. 87 pct. 6 din **Legea nr. 71/2011**.

[3] Alin. (3)-(7) ale art. 45 au fost introduse prin art. I din Legea nr. 170/2010.

[4] Alin. (8) al art. 45 a fost introdus prin art. I pct. 24^1 din O.U.G. nr. 64/2010, punct introdus prin art. I pct. 27 din **Legea nr. 133/2012**.

părțire a unei unități individuale în mai multe unități individuale noi se numește subapartamentare. Aceste operațiuni se fac în baza unei documentații cadastrale și a actului autentic, întocmite în condițiile legii.

Constituționalitate. Prin Decizia nr. 1514/2011 (M. Of. nr. 24 din 12 ianuarie 2012), Curtea Constituțională a admis excepția de neconstituționalitate a prevederilor art. 45 alin. (3)-(6) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 și a statuat că acestea contravin dispozițiilor referitoare la dreptul de proprietate privată, prevăzut de art. 44 din Constituție.

Notă. Potrivit art. 147 din Constituție *„(1) Dispozițiile din legile și ordonanțele în vigoare, precum și cele din regulamente, constatate ca fiind neconstituționale, își încetează efectele juridice la 45 de zile de la publicarea deciziei Curții Constituționale dacă, în acest interval, Parlamentul sau Guvernul, după caz, nu pun de acord prevederile neconstituționale cu dispozițiile Constituției. Pe durata acestui termen, dispozițiile constatate ca fiind neconstituționale sunt suspendate de drept"*.

Art. 46. (1) Imobilele ce aparțin domeniului public și domeniului privat al statului sau, după caz, al unității administrativ-teritoriale se vor înscrie în cărți funciare speciale ale unității administrativ-teritoriale pe care sunt situate, cu excepțiile prevăzute de lege.

(2) Cărțile funciare speciale se țin de către birourile teritoriale ale oficiului de cadastru și publicitate imobiliară.

Capitolul II. Procedura de înscriere în cartea funciară

Art. 47. (1) Cererea de înscriere în cartea funciară se va depune la birourile teritoriale ale oficiului teritorial și va fi însoțită de înscrisul original sau de copia legalizată de pe acesta, prin care se constată actul sau faptul juridic a cărui înscriere se cere; copia legalizată se va păstra în mapa biroului de cadastru și publicitate imobiliară.

(2) În cazul hotărârii judecătorești, se va prezenta o copie legalizată, cu mențiunea că este definitivă și irevocabilă.

(3) Cererile de înscriere se vor înregistra de îndată în registrul de intrare, cu menționarea datei și a numărului care rezultă din ordinea cronologică a depunerii lor.

(4)[1] *Abrogat.*

(5)[2] Înscrierile în cartea funciară se efectuează la cererea părților interesate, cu excepția cazurilor în care legea prevede înscrierea din oficiu; cererea de înscriere se va transmite la biroul teritorial în circumscripția căruia este situat imobilul.

---

[1] Alin. (4) al art. 47 a fost abrogat prin art. 87 pct. 7 din **Legea nr. 71/2011**.

[2] Alin. (5) al art. 47 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 24^2 din O.U.G. nr. 64/2010, punct introdus prin art. I pct. 27 din **Legea nr. 133/2012**.

(6) Intabularea sau înscrierea provizorie poate fi cerută de orice persoană care, potrivit înscrisului original, hotărârii judecătoreşti sau hotărârii autorităţii administrative, urmează să strămute, să constituie, să modifice, să dobândească sau să stingă un drept tabular.

(7) Înscrierea unui drept sau radierea unei sarcini pot fi cerute:

a) de mandatarul general al celui îndrituit;

b) de oricare dintre titularii aceluiaşi drept.

(8) Creditorul a cărui creanţă certă şi exigibilă este dovedită printr-un înscris sau printr-o hotărâre judecătorească, ori în cazurile anume prevăzute de lege printr-o decizie a autorităţii administrative, va putea cere instanţei, în numele şi în folosul debitorului său, înscrierea unui drept tabular sau radierea unei sarcini.

(9) Debitorul care a plătit valabil creanţa ipotecară a unui cesionar neînscris în cartea funciară poate cere radierea ipotecii, dacă înfăţişează înscrisul original al cesiunii şi chitanţa doveditoare a plăţii.

Notă. Potrivit art. 80 din Legea nr. 71/2011, astfel cum a fost modificat prin Legea nr. 60/2012, *„Cererile de înscriere, precum şi acţiunile în justiţie întemeiate pe dispoziţiile Legii nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, indiferent de data introducerii lor, vor fi soluţionate potrivit normelor materiale în vigoare la data încheierii actului sau, după caz, la data săvârşirii ori producerii faptului juridic generator, modificator sau extinctiv al dreptului supus înscrierii ori rectificării, cu respectarea normelor procedurale în vigoare în momentul introducerii lor"*.

Art. 48. (1)[1] În cazul în care registratorul admite cererea, dispune intabularea sau înscrierea provizorie prin încheiere, dacă înscrisul îndeplineşte următoarele condiţii limitative:

a) este încheiat cu respectarea condiţiilor de formă prevăzute de lege;

b) identifică corect numele sau denumirea părţilor şi menţionează codul numeric personal, dacă este atribuit, numărul de identificare fiscală, codul de înregistrare fiscală ori codul unic de înregistrare, după caz, atribuit acestora;

c) individualizează imobilul printr-un număr de carte funciară şi un număr cadastral sau topografic, după caz;

d) este însoţit de o traducere legalizată, dacă actul nu este întocmit în limba română. În cazul actului autentic notarial, acesta trebuie să fie încheiat de un notar public în funcţie în România;

e) este însoţit, după caz, de o copie a extrasului de carte funciară pentru autentificare, a extrasului de carte funciară pentru informare sau a cer-

---

[1] Alin. (1) al art. 48 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 25 din O.U.G. nr. 64/2010, punct modificat prin art. I pct. 28 din **Legea nr. 133/2012**.

tificatului de sarcini ce a stat la baza întocmirii actului, cu excepția cazului în care se face mențiune despre acestea în cuprinsul actului;

f) este însoțit de dovada achitării tarifului de publicitate imobiliară, cu excepția scutirilor stabilite prin lege sau a situației în care dovada încasării tarifului se face conform procedurilor stabilite prin protocoale încheiate potrivit art. 8 alin. (5) și (6);

g) îndeplinirea altor prevederi legale stabilite prin legi speciale, a căror verificare se află în competența registratorului.

(1^1)[1] Directorul general al Agenției Naționale poate delega, prin ordin, asistenților-registratori principali atribuțiile registratorilor.

(2) Încheierea va cuprinde determinarea dreptului sau a faptului, indicarea numărului cadastral al imobilului și al cărții funciare, precum și a părții cărții funciare în care urmează a se face înscrierea. De asemenea, se vor indica pozițiile ce au fost radiate și numele celui în favoarea sau împotriva căruia s-au făcut înscrierile, indiferent de felul lor.

(3) În cazul în care identificarea cadastrală a imobilului nu este posibilă, pe baza datelor existente, vor fi folosite documentații cadastrale întocmite și recepționate conform prevederilor prezentei legi.

(4)[2] Hotărârea judecătorească definitivă și irevocabilă ce poartă mențiunea „conform cu originalul" se comunică de îndată, din oficiu, biroului teritorial de către instanța care s-a pronunțat ultima asupra fondului, în vederea efectuării înscrierilor dispuse privitoare la drepturile reale tabulare, actele și faptele juridice, precum și la oricare raporturi juridice supuse publicității, referitoare la imobilele înscrise în cartea funciară.

Art. 49.[3] (1) Dacă registratorul constată că actele depuse în justificarea cererii de înscriere în cartea funciară, precum și aceasta din urmă nu întrunesc condițiile de formă cerute de lege pentru validitatea acestora, cererea se respinge printr-o încheiere motivată.

(2) Registratorul va respinge cererea de înscriere a actului juridic a cărui nulitate absolută este prevăzută în mod expres de lege sau pentru neîndeplinirea unor condiții speciale prevăzute de reglementările în vigoare.

(3) Despre respingerea cererii se face mențiune în registrul de intrare, în dreptul înregistrării acesteia, precum și în cartea funciară.

Art. 50. (1) Încheierea se comunică celui care a cerut înscrierea sau radierea unui act sau fapt juridic, precum și celorlalte persoane interesate potrivit mențiunilor din cartea funciară, cu privire la imobilul în cauză, în termen de 15 zile de la pronunțarea încheierii, dar nu mai târziu de 30 de zile de la data înregistrării cererii.

---

[1] Alin. (1^1) al art. 48 a fost introdus prin art. I pct. 26 din O.U.G. nr. 64/2010, punct modificat prin art. I pct. 29 din **Legea nr. 133/2012**.

[2] Alin. (4) al art. 48 a fost introdus prin art. I pct. 26^1 din O.U.G. nr. 64/2010, punct introdus prin art. I pct. 30 din **Legea nr. 133/2012**.

[3] Art. 49 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 27 din O.U.G. nr. 64/2010, punct modificat prin art. I pct. 31 din **Legea nr. 133/2012**.

(2)[1] Persoanele interesate sau notarul public pot formula cerere de reexaminare a încheierii de admitere sau de respingere, în termen de 15 zile de la comunicare, care se soluționează în termen de 20 de zile prin încheiere de către registratorul-șef din cadrul oficiului teritorial în raza căruia este situat imobilul. În vederea soluționării cererii de reexaminare, persoana interesată va putea completa dosarul cu documentele necesare, la solicitarea registratorului-șef.

(2[1])[2] Împotriva încheierii registratorului-șef emise potrivit alin. (2) cei interesați sau notarul public pot formula plângere, în termen de 15 zile de la comunicare. Cererea de reexaminare și plângerea împotriva încheierii se depun la biroul teritorial și se înscriu din oficiu în cartea funciară. Oficiul teritorial este obligat să înainteze plângerea judecătoriei în a cărei rază de competență teritorială se află imobilul, însoțită de dosarul încheierii și copia cărții funciare.

(2[2]) Plângerea împotriva încheierii se poate depune de cei interesați sau notarul public și direct la judecătoria în a cărei rază de competență teritorială se află imobilul, situație în care instanța va solicita din oficiu biroului teritorial comunicarea dosarului încheierii și copia cărții funciare, precum și notarea plângerii în cartea funciară.

(3)[3] Hotărârea pronunțată de judecătorie poate fi atacată cu apel.

(4) Hotărârea judecătorească definitivă și irevocabilă se comunică, din oficiu, biroului teritorial de către instanța care s-a pronunțat ultima asupra fondului.

(5) Înscrierea făcută în temeiul acestei hotărâri judecătorești își produce efectele de la înregistrarea cererii de înscriere la biroul teritorial.

(6) În cazul respingerii plângerii prin hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă, notările făcute se radiază din oficiu.

Art. 50[1].[4] Soluționarea plângerii împotriva încheierii de carte funciară, a acțiunii în justificare tabulară, în rectificare, precum și prestație tabulară se face fără citarea oficiului teritorial.

Art. 51. (1) Înscrierile și radierile efectuate în cărțile funciare nu pot fi rectificate decât pe baza hotărârii instanței judecătorești definitive și ire-

---

[1] Alin. (2) al art. 50 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 28 din O.U.G. nr. 64/2010, punct modificat prin art. I pct. 32 din **Legea nr. 133/2012.**

[2] Alin. (2[1]) și (2[2]) ale art. 50 au fost introduse prin art. I pct. 29 din O.U.G. nr. 64/2010, punct modificat prin art. I pct. 33 din **Legea nr. 133/2012.**

[3] De la 1 februarie 2013, potrivit art. 26 din **Legea nr. 76/2012**, alin. (3), (4) și (6) ale art. 50 vor avea următorul cuprins: *„(3) Hotărârea pronunțată de judecătorie poate fi atacată numai cu apel. (4) Hotărârea judecătorească definitivă se comunică, din oficiu, biroului teritorial de către instanța care s-a pronunțat ultima asupra fondului (...) (6) În cazul respingerii plângerii prin hotărâre judecătorească definitivă, notările făcute se radiază din oficiu"*.

[4] Art. 50[1] a fost introdus prin art. I pct. 30 din O.U.G. nr. 64/2010.

vocabile sau pe cale amiabilă, în baza unei declarații date în formă autentică, de titularul tabular, respectiv de titular, în baza unei documentații cadastrale.

(2) Prevederile art. 50 se vor aplica în mod corespunzător.

Art. 52. (1) În cazul în care o carte funciară urmează a fi întocmită ori completată prin înscrierea unui imobil care nu a fost cuprins în nicio altă carte funciară, precum și în cazul în care o carte funciară a fost distrusă, pierdută ori a devenit nefolosibilă, în tot sau în parte, din diferite cauze, întocmirea, completarea și reconstituirea, după caz, se face de către registratorul de la biroul teritorial, la cerere sau din oficiu, cu acordul celor interesați, pe baza unei încheieri. În acest scop se folosesc toate înscrisurile și documentațiile tehnice existente, privitoare la imobilele în cauză, precum și situația dreptului de proprietate.

(2) Încheierea poate fi atacată, după caz, în condițiile art. 50 alin. (2).

Art. 53. [1] *Abrogat.*

Art. 54.[2] (1) Notarul public care a întocmit un act prin care se transmite, se modifică, se constituie sau se stinge un drept real imobiliar este obligat să ceară, din oficiu, înscrierea în cartea funciară. În acest scop, va trimite cererea de înscriere a actului respectiv, în ziua întocmirii lui sau cel mai târziu în următoarea zi lucrătoare, la biroul teritorial în a cărui rază de activitate se află imobilul. Despre exercitarea acestei obligații se va face mențiune expresă în cuprinsul actului sau, după caz, al certificatului de moștenitor. Mențiunea se va face în cazul în care pentru bunurile din masa succesorală s-a deschis carte funciară sau există documentație cadastrală. La autentificarea actelor notariale prin care se transmite, se modifică sau se constituie un drept real imobiliar, notarul public va solicita un extras de carte funciară pentru autentificare, care este valabil timp de 10 zile lucrătoare de la data înregistrării cererii, sau, după caz, un certificat de sarcini. La autentificarea actelor notariale prin care se stinge un drept real imobiliar, precum și în cadrul procedurii succesorale, pentru imobilele înscrise în cartea funciară se va solicita extras de carte funciară pentru informare.

(2) Pe perioada valabilității extrasului de carte funciară pentru autentificare, registratorul nu va efectua niciun fel de înscriere în cartea funciară, cu excepția aceleia pentru care a fost eliberat extrasul. Valabilitatea extrasului încetează, prin împlinirea termenului, la momentul înregistrării cererii de înscriere a actului notarial pentru care acesta a fost eliberat sau la cererea notarului public care a solicitat extrasul.

(3) Cererile depuse în perioada de valabilitate a extrasului de carte funciară pentru autentificare cu privire la imobilul pentru care acesta a fost eliberat se soluționează, în condițiile alin. (2), după expirarea terme-

---

[1] Art. 53 a fost abrogat prin art. 87 pct. 9 din **Legea nr. 71/2011**.

[2] Art. 54 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 30^1 din O.U.G. nr. 64/2010, punct introdus prin art. I pct. 34 din **Legea nr. 133/2012**.

nului de valabilitate a extrasului, în ordinea şi cu procedura prevăzute de lege.

(4) Instanţa judecătorească va transmite, în termen de 3 zile, hotărârea rămasă definitivă şi irevocabilă, constitutivă sau declarativă asupra unui drept real imobiliar, la biroul teritorial în a cărui rază de activitate se află imobilul.

(5) Instanţa judecătorească nu va trece la dezbaterea în fond a acţiunii privind desfiinţarea actului juridic supus înscrierii, dacă acesta nu a fost înscris, în prealabil, pentru informare, în cartea funciară.

Art. 55. (1)[1] Dreptul de proprietate asupra construcţiilor se înscrie în cartea funciară în baza autorizaţiei de construire şi a procesului-verbal de recepţie la terminarea lucrărilor semnat de reprezentantul autorităţii locale sau a unui certificat eliberat de autoritatea locală pe raza căreia este edificată construcţia, precum şi a unei documentaţii cadastrale.

(1^1)[2] În cazul construcţiilor realizate înainte de intrarea în vigoare a Legii nr. 453/2001 pentru modificarea şi completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor, înscrierea se face în baza:

a)[3] autorizaţiei de construire sau, în lipsa acesteia, a certificatului, prin care se atestă informaţiile referitoare la construcţie şi deţinătorul acesteia, conform evidenţelor fiscale sau, după caz, celor din registrul agricol, eliberat de primarul unităţii administrativ-teritoriale unde este amplasată această construcţie;

b) documentaţiei cadastrale.

(1^2) Dreptul de proprietate asupra construcţiilor se poate înscrie în cartea funciară şi pe stadii de execuţie, în baza următoarelor documente:

a)[4] certificatului de atestare a stadiului realizării construcţiei, eliberat de primarul unităţii administrativ-teritoriale;

b) procesului-verbal de constatare privind stadiul realizării construcţiei;

c) documentaţiei cadastrale.

(2) Ipoteca se poate înscrie numai asupra unui imobil în întregul său sau asupra cotei-părţi aparţinând unui coproprietar. Dacă ipoteca s-a

---

[1] Alin. (1) al art. 55 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 31 din O.U.G. nr. 64/2010, punct modificat prin art. I pct. 35 din **Legea nr. 133/2012**.

[2] Alin. (1^1) şi (1^2) ale art. 55 au fost introduse prin art. I pct. 32 din O.U.G. nr. 64/2010.

[3] Lit. a) de la alin. (1^1) al art. 55 este reprodusă astfel cum a fost modificată prin art. I pct. 32 din O.U.G. nr. 64/2010, punct modificat prin art. I pct. 36 din **Legea nr. 133/2012**.

[4] Lit. a) şi b) de la alin. (1^2) al art. 55 sunt reproduse astfel cum au fost modificate prin art. I pct. 32 din O.U.G. nr. 64/2010, punct modificat prin art. I pct. 36 din **Legea nr. 133/2012**.

constituit asupra unei părți din construcție, ea va fi înscrisă atât asupra acesteia cât și asupra cotei corespunzătoare din părțile comune indivize.

(3) Ipoteca constituită asupra unui bun viitor se poate intabula în condițiile legii privind creditul ipotecar pentru investițiile imobiliare, dacă în prealabil a fost notată existența autorizației de construire și notarea procesului-verbal de recepție parțială.

(4) În toate cazurile când prin lege se acordă un privilegiu imobiliar sau o ipotecă legală pentru garantarea vreunui drept sau creanțe, acestea se vor înscrie din oficiu în cartea funciară, cu excepția situației în care părțile renunță în mod expres la acest beneficiu; înscrierea privilegiului sau a ipotecii legale se face, de regulă, în temeiul înscrisului din care rezultă creanța privilegiată sau care conferă dreptul de a lua o inscripție ipotecară.

(4^1)[1] Persoana fizică ce a împrumutat, în baza unui contract încheiat în formă autentică, o sumă de bani pentru dobândirea unui imobil are asupra imobilului astfel dobândit un drept de ipotecă pentru restituirea împrumutului.

(5) Privilegiile sau ipotecile legale se vor înscrie pentru suma prevăzută în înscris; dacă creanța nu este determinată, pentru suma maximă arătată în cerere, precum și cuantumul dobânzii. În toate cazurile, privilegiile se înscriu și capătă rang numai în condițiile determinate de legea care le-a instituit, iar în lipsa vreunei mențiuni în această lege, ele primesc rang potrivit dispozițiilor legale privitoare la înscrierea ipotecilor.

(6) Când în înscrisul doveditor al vânzării se învederează că prețul nu a fost plătit ori nu a fost plătit în întregime, privilegiul pentru garantarea prețului datorat se înscrie din oficiu, în folosul vânzătorului.

(7) Dacă vânzarea a fost desființată, privilegiul se va radia din oficiu.

(8) Dispozițiile alin. (4) se vor aplica în mod corespunzător în cazul schimbului sau împărțelii, pentru diferența de valoare datorată în bani.

(8^1)[2] Promitentul achizitor al imobilului înscris în cartea funciară va putea cere, în temeiul înscrisului original al promisiunii de a contracta încheiate cu cel înscris în cartea funciară, înscrierea ipotecii legale asupra imobilului, pentru restituirea sumei plătite în contul acesteia. În acest caz, ipoteca se înscrie în termenul și condițiile prevăzute de Codul civil pentru notarea promisiunii de a contracta și se radiază, din oficiu, dacă imobilul este dobândit de către promitentul achizitor ori, în cadrul vânzării silite, de către un terț care nu este ținut să răspundă de obligațiile debitorului.

(8^2)[3] Dreptul de ipotecă se radiază în condițiile art. 885 alin. (2) din Codul civil, cu excepția ipotecilor constituite în favoarea autorităților

---

[1] Alin. (4^1) al art. 55 a fost introdus prin art. I pct. 32^1 din O.U.G. nr. 64/2010, punct introdus prin art. I pct. 37 din **Legea nr. 133/2012**.

[2] Alin. (8^1) al art. 55 a fost introdus prin art. 87 pct. 12 din **Legea nr. 71/2011**.

[3] Alin. (8^2) al art. 55 a fost introdus prin art. I pct. 32^2 din O.U.G. nr. 64/2010, punct introdus prin art. I pct. 37 din **Legea nr. 133/2012**.

administrației publice centrale și locale, care se pot radia în baza acordului titularului exprimat prin înscris oficial emis de instituția în cauză, care poartă semnătura conducătorului instituției sau a persoanei delegate de acesta, numărul și data înregistrării.

(9) Privilegiul pentru garantarea prețului datorat de coproprietarul adjudecatar al imobilului supus împărțelii se va înscrie în temeiul actului de adjudecare.

(9^1)[1] Coproprietarul, în afară de cazurile prevăzute la alin. (8) și (9), va putea cere, în temeiul înscrisului original de partaj și al copiei legalizate a cererii de chemare în garanție, înscrierea ipotecii legale asupra imobilelor pe care ceilalți coproprietari le-au dobândit prin efectul partajului, pentru garantarea creanței rezultând din evicțiune.

(9^2) Arhitecții și antreprenorii vor putea cere, în temeiul înscrisului original doveditor al contractului încheiat cu titularul înscris în cartea funciară, înscrierea unei ipoteci legale asupra imobilului care este obiectul lucrărilor ce s-au obligat să le facă, pentru garantarea prețului acestor lucrări.

(9^3) În cazurile prevăzute la alin. (9^1) și (9^2), registratorul de carte funciară va încuviința înscrierea provizorie a ipotecii legale pentru suma arătată în înscrisul de partaj sau în contractul prevăzut la alin. (9^2), iar în lipsă, pentru o sumă maximă, arătată în cererea de înscriere. În acest din urmă caz, titularul înscris în cartea funciară va putea solicita direct, prin plângere, instanței competente potrivit art. 50 alin. (2^2) reducerea sumei maxime. Justificarea înscrierii provizorii se va face potrivit art. 899 alin. (2) din Codul civil.

(9^4) În cazul prevăzut la alin. (9^2), se va putea cere radierea înscrierii provizorii, potrivit art. 899 alin. (3) din Codul civil, numai dacă au trecut 3 luni de la predarea lucrării.

(9^5) Cesionarul unei creanțe ipotecare garantate cu o ipotecă imobiliară va putea cere în favoarea sa înscrierea transferului ipotecii în cartea funciară, pe baza înscrisului de cesiune a creanței încheiat în formă autentică. În acest caz, debitorul cedat va putea cere, în termen de o lună de la comunicarea încheierii prin care s-a încuviințat înscrierea ipotecii imobiliare, notarea excepțiilor pe care le-ar fi putut opune cedentului pentru cauze anterioare notificării sau acceptării cesiunii creanței ipotecare și pe care înțelege să le opună cesionarului. Registratorul va încuviința în întregime sau în parte radierea dreptului de ipotecă imobiliară ori notarea excepțiilor invocate de debitorul cedat, în temeiul hotărârii judecătorești definitive prin care instanța s-a pronunțat asupra temeiniciei excepțiilor invocate de debitorul cedat.

(9^6) Dacă creanța ipotecară garantată cu o ipotecă imobiliară a fost, la rândul ei, ipotecată cu o ipotecă mobiliară, dată în gaj ori dată în garanție

[1] Alin. (9^1)-(9^8) ale art. 55 au fost introduse prin art. 87 pct. 13 din **Legea nr. 71/2011**.

în orice alt mod, debitorul va putea opune creditorului garantat excepțiile pe care le avea împotriva creditorului său, dacă sunt întemeiate pe cauze anterioare datei notificării sau acceptării cesiunii creanței ipotecare.

(9^{7}) Dacă înscrisul de ipotecă cuprinde clauza la ordin sau la purtător, se va face mențiune despre aceasta în înscriere. În acest caz, dreptul de ipotecă imobiliară sau dreptul de ipotecă mobiliară ori de gaj asupra creanței ipotecare se va dobândi și va fi opozabil fără înscrierea în cartea funciară, prin însăși constituirea ipotecii mobiliare, strămutarea, darea în gaj ori darea în garanție în orice alt mod a titlului la ordin sau la purtător.

(9^{8}) În cazul în care cesiunea creanței ipotecare nu fusese anterior notificată sau acceptată în condițiile Codului civil, comunicarea încheierii de încuviințare a înscrierii cesiunii ipotecii ori a încheierii de notare a garanției asupra creanței ipotecare va reprezenta și notificarea creditorului cedat cu privire la cesiunea creanței ipotecare.

(10) Dacă ipoteca creanței novate a fost rezervată pentru garantarea noii creanțe, aceasta se va înscrie, în rangul vechii ipoteci sau vechiului privilegiu, în temeiul înscrisului care face dovada novației.

(11)[1] Cel subrogat în drepturile creditorului ipotecar sau privilegiat va putea cere notarea strămutării dreptului de ipotecă sau privilegiului în temeiul înscrisurilor ce dovedesc subrogarea.

(12)[2] Cesiunea rangului ipotecii se va realiza în condițiile Codului civil.

Titlul III. Dispoziții tranzitorii, sancțiuni și dispoziții finale

Capitolul I. Dispoziții tranzitorii

Art. 56. (1) Înscrierile făcute în conformitate cu actele normative în vigoare în registrul de transcripțiuni și inscripțiuni, în cărțile funciare și în cărțile de publicitate funciară, înainte de data intrării în vigoare a prezentei legi, își vor produce și după această dată efectele prevăzute, cu excepția cazurilor în care drepturile de proprietate și celelalte drepturi reale au fost afectate în orice mod prin efectul legii.

(2) Toate documentele de evidență și publicitate imobiliară se preiau și se conservă de către birourile teritoriale din cadrul oficiilor teritoriale în a căror rază de activitate se află imobilele.

(3)[3] *Abrogat.*

Art. 57. Actul juridic privind constituirea sau transmiterea unui drept real imobiliar, valabil încheiat anterior intrării în vigoare a prezentei legi,

---

[1] Alin. (11) art. 55 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 32^{3} din O.U.G. nr. 64/2010, punct introdus prin art. I pct. 37 din Legea **nr. 133/2012.**

[2] Alin. (12) al art. 55 a fost introdus prin art. 87 pct. 14 din Legea **nr. 71/2011.**

[3] Alin. (3) al art. 56 a fost abrogat prin art. 87 pct. 15 din Legea **nr. 71/2011.**

netranscris în registrul de transcripţiuni şi inscripţiuni ori, după caz, neînscris în cartea funciară, îşi produce efectele la data înscrierii în cartea funciară, potrivit prevederilor prezentei legi. Actul sub semnătură privată, valabil încheiat, va fi luat în considerare dacă are dată certă anterioară intrării în vigoare a Legii fondului funciar nr. 18/1991.

Art. 58.[1] (1)[2] În cazul în care reconstituirea dreptului de proprietate funciară se face pe baza planurilor parcelare care corespund vechilor hărţi topografice, cu menţionarea numerelor topografice ale parcelelor în regiunile de carte funciară supuse Decretului-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispoziţiunilor privitoare la cărţile funciare şi Decretului nr. 2.142/1930 pentru funcţionarea cărţilor funduare centrale pentru căile ferate şi canaluri, înscrierile privitoare la imobile, cuprinse în cărţile funciare, vor continua să fie făcute în aceste cărţi, cu respectarea şi în condiţiile dispoziţiilor prezentei legi, ale legilor speciale de reconstituire a dreptului de proprietate funciară şi ale Codului civil, situaţie în care până la realizarea cadastrului general se va înscrie doar dreptul de proprietate, fără reprezentarea grafică a acestuia. În cazul în care, după verificările făcute de oficiul de cadastru având la bază planul de carte funciară şi ortofotoplanul, se constată diferenţe, titlul de proprietate va fi înscris în cartea funciară în baza unei documentaţii cadastrale.

(2)[3] Până la deschiderea noilor cărţi funciare, în condiţiile art. 58^1, în regiunile de transcripţiuni şi inscripţiuni imobiliare, privilegiile şi ipotecile legale, sechestrul, urmărirea imobilului, a fructelor şi veniturilor sale, punerea în mişcare a acţiunii penale, acţiunile pentru apărarea drepturilor reale privitoare la imobilele neînscrise în cartea funciară, precum şi actele şi faptele juridice privitoare la drepturile personale sau la alte raporturi juridice în legătură cu aceste imobile vor continua să fie transcrise ori, după caz, înscrise în vechile registre de publicitate imobiliară, cu respectarea dispoziţiilor Codului civil şi ale prezentei legi.

(3) În cazul înscrierii unei construcţii, al dezlipirii sau alipirii unor imobile înscrise în cărţi funciare întocmite în baza Decretului-lege nr. 115/1938 şi pentru înscrierea imobilelor dobândite în temeiul legilor de restituire a proprietăţilor funciare, se va întocmi o documentaţie cadastrală în vederea deschiderii unei noi cărţi funciare, potrivit prevederilor prezentei legi.

(4) Titlurile de proprietate emise în baza legilor de restituire a proprietăţilor funciare se vor înscrie din oficiu în cartea funciară pe baza

---

[1] Art. 58 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 33 din O.U.G. nr. 64/2010.

[2] Alin. (1) al art. 58 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 33 din O.U.G. nr. 64/2010, punct modificat prin art. I pct. 38 din **Legea nr. 133/2012**.

[3] Alin. (2) al art. 58 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. 87 pct. 16 din **Legea nr. 71/2011**.

planurilor parcelare validate de comisia județeană de aplicare a legilor de restituire a proprietăților funciare și recepționate de către oficiul teritorial, potrivit regulamentului aprobat prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale.

Art. 58[1].[(1)] (1) Prima înregistrare a imobilelor în sistemul integrat de cadastru și carte funciară se poate realiza și în baza certificatului de moștenitor sau a actului de partaj voluntar încheiat în formă autentică, a partajului judiciar și a documentației cadastrale.

(2) În cazul lucrărilor de înregistrare în cadastru și în cartea funciară realizate la cererea persoanelor interesate, dacă suprafața din măsurători este diferită de suprafața înscrisă în cartea funciară, de cea din documentația cadastrală precedentă pentru care nu s-a deschis carte funciară sau de suprafața din actele de proprietate, cererea de recepție și înscriere în cartea funciară se soluționează astfel:

a) dacă suprafața din măsurători este mai mică, atunci suprafața din măsurători se înscrie în cartea funciară în baza documentației cadastrale și a declarației proprietarului;

b) dacă suprafața din măsurători este mai mare în proporție de până la 10% inclusiv, în cazul terenurilor din intravilan, și de până la 5% în cazul terenurilor din extravilan, atunci suprafața din măsurători se înscrie în cartea funciară în baza documentației cadastrale și a declarației proprietarului;

c) dacă suprafața din măsurători este mai mare decât procentul stabilit la lit. b), se va depune certificatul prevăzut la art. 11[1] alin. (2).

(3) Directorul general al Agenției Naționale va putea emite instrucțiuni în vederea stabilirii procedurii administrative de înscriere în cartea funciară a suprafeței măsurate.

(4) În cazul imobilelor proprietatea publică a statului și a unităților administrativ-teritoriale, intabularea se realizează la cererea conducătorului instituției publice centrale sau locale, după caz, în baza actelor de proprietate, iar în lipsa acestora, a extraselor de pe inventarul centralizat al bunurilor respective, certificate pentru conformitate.

(5) Pentru imobilele proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale, în lipsa actelor de proprietate sau a extraselor de pe inventarul bunurilor respective, se poate dispune înscrierea provizorie în baza hotărârii emise în condițiile legii de consiliile județene, de Consiliul General al Municipiului București sau de consiliile locale.

(6) În cazul proprietății private, în lipsa actelor de proprietate asupra terenurilor, la cererea persoanelor interesate, se va putea înscrie posesia în baza documentelor prevăzute la art. 11[1] alin. (3).

[(1)] Art. 58[1] a fost introdus prin art. I pct. 34 din O.U.G. nr. 64/2010, punct modificat prin art. I pct. 39 din **Legea nr. 133/2012**.

(7) Drepturile reale care pot fi dobândite în temeiul uzucapiunii vor rămâne valabil dobândite, dacă titularul dreptului le-a posedat cu bună-credinţă, potrivit legii, timp de 5 ani de la înscrierea posesiei în cartea funciară.

Art. 59.[1] *Abrogat.*

Notă. A se vedea şi Regulamentul privind conţinutul, modul de întocmire şi recepţie a documentaţiilor cadastrale în vederea înscrierii în cartea funciară,aprobat prin Ordinul directorului general al Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară nr. 634/2006 (M. Of. nr. 1048 din 29 decembrie 2006).

Art. 60. Modul de înscriere a imobilelor aparţinând instituţiilor din domeniul apărării, ordinii publice şi al siguranţei naţionale se va stabili de către aceste organe, împreună cu Agenţia Naţională.

Art. 61. (1)[2] Dacă se constată unele diferenţe între suprafeţele înscrise în actele de proprietate şi situaţia reală din teren, rezultată din măsurătorile executate pentru întocmirea cadastrului, primarul va dispune înştiinţarea proprietarilor interesaţi.

(2) Plusurile şi minusurile de teren de pe aceeaşi unitate administrativ-teritorială se compensează între proprietarii în cauză.

(3) Plusurile şi minusurile de teren se stabilesc de către persoanele autorizate care efectuează măsurătorile şi se comunică celor în cauză şi primarilor.

Art. 62. Orice neînţelegeri cu privire la identificarea şi măsurarea parcelelor de teren, precum şi cu privire la proprietarii acestora, se vor soluţiona de către instanţele judecătoreşti.

Art. 63. (1) Agenţia Naţională întocmeşte, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi, regulamentul de organizare şi funcţionare a birourilor teritoriale din cadrul oficiilor teritoriale.

(2) Persoanele autorizate privind desfăşurarea activităţii de realizare şi de verificare a lucrărilor de specialitate din domeniul cadastrului, geodeziei şi cartografiei de către persoanele fizice şi juridice autorizate pe teritoriul României, vor proceda, în baza legii speciale, la constituirea unei uniuni profesionale.

Notă. A se vedea şi Regulamentul de organizare şi funcţionare a birourilor de cadastru şi publicitate imobiliară, aprobat prin Ordinul directorului general al Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară nr. 633/2006 (M. Of. nr. 1049 din 29 decembrie 2006).

---

[1] Art. 59 a fost abrogat prin art. I pct. 35 din O.U.G. nr. 64/2010.

[2] Alin. (1) al art. 61 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 35^1 din O.U.G. nr. 64/2010, punct introdus prin art. I pct. 40 din **Legea nr. 133/2012.**

Capitol II. Sancțiuni

Art. 64. (1)[1] Agenția Națională este împuternicită să controleze activitatea tuturor persoanelor fizice și juridice care desfășoară activități pe teritoriul României în domeniile cadastrului, geodeziei și cartografiei.

(2) Constituie contravenții următoarele fapte:

a) folosirea în documente oficiale a datelor cu privire la proprietari, terenuri sau construcții, altele decât cele înscrise în documentele cadastrale realizate în condițiile prezentei legi;

b) refuzul proprietarilor de imobile de a permite accesul personalului de execuție pentru realizarea lucrărilor de cadastru, a celor geodezice, topografice și fotogrammetrice, cu excepția Ministerului Apărării Naționale, Ministerului Administrației și Internelor, Serviciului Român de Informații, Serviciului de Informații Externe, Serviciului de Protecție și Pază și persoanelor juridice din sectorul de apărare;

c) refuzul de a pune la dispoziția Agenției Naționale sau instituțiilor subordonate a documentațiilor de specialitate utilizabile la lucrările de cadastru de către cei care le dețin, cu excepția Ministerului Apărării Naționale, Ministerului Administrației și Internelor, Serviciului Român de Informații, Serviciului de Informații Externe, Serviciului de Protecție și Pază și persoanelor juridice din sectorul de apărare;

d) publicarea, difuzarea sau utilizarea cu bună știință a datelor, documentelor și informațiilor de specialitate elaborate sau aflate în administrarea Agenției Naționale ori unităților subordonate fără acordul acestora, după caz;

e) executarea lucrărilor de geodezie, cartografie, cadastru, fotogrammetrie și teledetecție fără avizele de execuție eliberate de Agenția Națională sau de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, după caz;

f) realizarea și verificarea lucrărilor de specialitate din domeniile cadastrului, geodeziei și cartografiei, fără autorizație legală;

g) nerespectarea sau încălcarea regulamentelor, normelor, metodologiilor și standardelor din domeniile cadastrului, geodeziei și cartografiei, precum și din domeniul publicității imobiliare;

h) nerespectarea prevederilor legale cu privire la întocmirea, evidența, multiplicarea și păstrarea datelor și documentelor cu caracter secret;

i) întocmirea de acte translative de proprietate fără extras de carte funciară;

j)[2] nerespectarea de către reprezentantul unității administrativ-teritoriale a obligației de a furniza și de a actualiza datele cu privire la nomenclatura stradală proprie, conform art. 41 alin. (3);

---

[1] Alin (1) al art. 64 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. VIII pct. 4 din **O.U.G. nr. 16/2012**.

[2] Lit. j)-n) de la alin. (2) al art. 64 au fost introduse prin art. I pct. 35^2 din O.U.G. nr. 64/2010, punct introdus prin art. I pct. 40 din **Legea nr. 133/2012**.

k) nerespectarea obligației de către secretarul unității administrativ-teritoriale sau de către delegatul acestuia de a comunica camerei notarilor publici competente sesizarea pentru deschiderea procedurii succesorale privind defuncții cu ultimul domiciliu în unitatea administrativ-teritorială în cauză;

l) refuzul semnării sau eliberării de către reprezentantul unității administrativ-teritoriale a documentelor necesare realizării lucrărilor de cadastru sau pentru înscrierea în cartea funciară;

m) refuzul emiterii certificatului fiscal sau a certificatului prevăzut la art. 55 alin. (1), (1^1) și (1^2);

n) refuzul avizării planului parcelar de către primar.

(3)[1] Faptele prevăzute la alin. (2) lit. a) și b) se sancționează cu amendă de la 400 lei la 1.000 lei, iar cele prevăzute la alin. (2) lit. c)-n) cu amendă de la 2.000 lei la 4.000 lei și/sau suspendarea ori retragerea autorizației de a desfășura lucrări de specialitate.

(4)[2] Amenzile se aplică persoanelor fizice și juridice, după caz, și limitele acestora se vor actualiza, pe baza indicilor de inflație stabiliți de Institutul Național de Statistică, prin ordin al directorului general al Agenției Naționale, care se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Art. 65. (1) Constatarea contravențiilor și aplicarea sancțiunilor se realizează de către Agenția Națională, prin împuterniciții săi.

(2) Contravențiilor prevăzute în prezenta lege le sunt aplicabile dispozițiile Ordonanței Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 180/2002, cu modificările și completările ulterioare.

(3)[3] Degradarea sau distrugerea bornelor, reperelor, mărcilor de nivelment și a semnalelor din rețeaua geodezică națională, amplasate în subsol, pe sol ori pe construcții, sau împiedicarea unor măsuri de conservare a acestor bunuri constituie infracțiune de distrugere și se pedepsește potrivit prevederilor din Codul penal.

(4) De asemenea, constituie infracțiune de tulburare de posesie și se pedepsește, potrivit prevederilor din Codul penal, modificarea cu intenție a materializărilor limitelor de proprietate, înființarea sau mutarea semnelor de hotar și a reperelor de marcare a limitelor de zonă a căii ferate, drumurilor, canalelor, aeroporturilor, porturilor, căilor navigabile, delimi-

---

[1] Alin. (3) al art. 64 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 35^3 din O.U.G. nr. 64/2010, punct introdus prin art. I pct. 40 din **Legea nr. 133/2012**.

[2] Alin. (4) al art. 64 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. VIII pct. 4 din **O.U.G. nr. 16/2012**.

[3] Alin. (3) și (4) ale art. 65 sunt reproduse astfel cum au fost modificate prin art. 35^4 din O.U.G. nr. 64/2010, punct introdus prin art. I pct. 40 din **Legea nr. 133/2012**.

tărilor de hotare cadastrale, silvice, geologice şi miniere, fără aprobarea prevăzută de lege.

Notă. Potrivit art. 1 din Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară nr. 558/2006 privind stabilirea persoanelor împuternicite să constate contravențiile şi faptele ce pot fi considerate infracțiuni şi să aplice sancțiunile pentru contravențiile constatate (M. Of. nr. 795 din 21 septembrie 2006), *„(1) Directorii oficiilor de cadastru şi publicitate imobiliară, inginerii-şefi, registratorii-şefi, consilierii gradul IA şi gradul I, registratorii gradul IA şi gradul I din cadrul Agenției Naționale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară, al oficiilor de cadastru şi publicitate imobiliară şi al Centrului Național de Geodezie, Cartografie, Fotogrammetrie şi Teledetecție sunt împuterniciți să constate contravențiile şi faptele ce pot constitui infracțiuni şi să aplice sancțiuni pentru contravențiile constatate, potrivit prevederilor art. 64 şi 65 din Legea cadastrului şi a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată. (2) Pentru personalul propriu al oficiilor de cadastru şi publicitate imobiliară şi al Centrului Național de Geodezie, Cartografie, Fotogrammetrie şi Teledetecție contravențiile se constată şi sancțiunile se aplică de către directorul Direcției de publicitate imobiliară, directorul Direcției de cadastru, directorul Centrului Național de Geodezie, Cartografie, Fotogrammetrie şi Teledetecție, directorii oficiilor de cadastru şi publicitate imobiliară, inginerii-şefi sau registratorii-şefi, după caz. (3) În cazul constatării faptelor prevăzute la art. 65 alin. (3) şi (4) din Legea nr. 7/1996, republicată, persoanele împuternicite conform alin. (1) şi (2) vor sesiza organele de urmărire penală*".

Capitol III. Dispoziții finale

Art. 66. (1)[1] *Abrogat.*

(2) Oficiile teritoriale şi birourile teritoriale realizează, păstrează şi asigură conservarea copiilor de siguranță de pe documentele de cadastru, geodezie, cartografie şi publicitate imobiliară, inclusiv de pe microfilme sau suporturi informatice.

Art. 67.[2] Sistemele informaționale specifice domeniilor de activitate proprii ale ministerelor se realizează de către autoritățile publice centrale care răspund de domeniile respective. Autoritățile publice centrale colaborează cu Agenția Națională în cadrul programului prevăzut la art. 8 alin. (15).

Notă. A se vedea şi: √ H.G. nr. 695/2006 privind organizarea şi gestionarea sistemului informațional pentru agricultură şi silvicultură (M.

---

[1] Alin. (1) al art. 66 a fost abrogat prin art. I pct. 36 din O.U.G. nr. 64/2010.

[2] Art. 67 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 37 din O.U.G. nr. 64/2010, punct modificat prin art. I pct. 41 din **Legea nr. 133/2012.**

Of. nr. 486 din iunie 2006); √ Normele metodologice privind executarea lucrărilor de cadastru de specialitate al căilor ferate, aprobate prin Ordinul comun al ministrului lucrărilor publice, transporturilor şi locuinţei şi ministrului administraţiei publice nr. 788/205/2002 (M. Of. nr. 912 din 14 decembrie 2002).

Art. 68. (1)[1] Informaţiile referitoare la reţeaua geodezică naţională, hărţile oficiale, cadastrul şi publicitatea imobiliară sunt informaţii publice şi reprezintă bun proprietate publică a statului şi sunt în administrarea Agenţiei Naţionale prin unităţile subordonate. Aceste informaţii se pot consulta şi sunt accesibile oricăror persoane fizice sau juridice contra cost.

(2) Informaţiile menţionate mai sus pot fi consultate gratuit de către autorităţile publice centrale şi locale în vederea realizării proiectelor de interes naţional.

Art. 68[1].[2] În îndeplinirea obligaţiilor legale referitoare la activitatea de cadastru şi publicitate imobiliară, măsurile care se au în vedere se stabilesc prin protocolul încheiat între Agenţia Naţională şi Uniunea Naţională a Notarilor Publici din România, protocol aprobat prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenţiei Naţionale şi hotărâre a Consiliului Uniunii Naţionale a Notarilor Publici din România, care se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Art. 69. (1) Prezenta lege intră în vigoare la 90 de zile de la publicarea ei în Monitorul Oficial al României, Partea I.

(2)[3] *Abrogat.*

(3)[4] Până la data de 31 decembrie 2020, titularii sarcinilor înscrise în registrele de transcripţiuni-inscripţiuni vor solicita deschiderea cărţilor funciare pentru imobilele în cauză, în condiţiile prezentei legi, şi transcrierea sarcinilor valabile, cu scutire de la plata tarifelor.

(3[1])[5] Sarcinile care sunt stinse prin împlinirea termenului sau din orice altă cauză nu vor mai fi înscrise în cărţile funciare, iar dacă s-au înscris, acestea vor putea fi radiate la cererea persoanelor menţionate în cuprinsul art. 11[3] alin. (2) sau din oficiu.

(4) La data intrării în vigoare a prezentei legi se abrogă:

---

[1] Alin. (1) al art. 68 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 37[1] din O.U.G. nr. 64/2010, punct introdus prin art. I pct. 42 din **Legea nr. 133/2012**.

[2] Art. 68[1] a fost introdus prin art. I pct. 37[2] din O.U.G. nr. 64/2010, punct introdus prin art. I pct. 42 din **Legea nr. 133/2012**.

[3] Alin. (2) al art. 69 a fost abrogat prin art. 87 pct. 17 din **Legea nr. 71/2011**.

[4] Alin. (3) al art. 69 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 38 din O.U.G. nr. 64/2010, punct modificat prin art. I pct. 43 din **Legea nr. 133/2012**.

[5] Alin. (3[1]) al art. 69 a fost introdus prin art. I pct. 39 din O.U.G. nr. 64/2010, punct introdus prin art. I pct. 44 din **Legea nr. 133/2012**.

– art. 37-43 din Legea fondului funciar nr. 59 din 29 octombrie 1974, publicată în Buletinul Oficial nr. 138 din 5 noiembrie 1974, cu modificările ulterioare;

– anexa nr. 1 la Decretul nr. 146/1985 privind înființarea colectivelor de lucrări cadastrale;

– Decretul nr. 305 din 15 septembrie 1971 privind activitatea geodezică, topofotogrammetrică și cartografică, precum și procurarea, deținerea și folosirea datelor și documentelor rezultate din această activitate, publicat în Buletinul Oficial nr. 111 din 26 septembrie 1971;

– orice alte dispoziții contrare prezentei legi.

6. Legea nr. 33/1994[1] privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică

– extras –

Capitolul I. Dispoziții generale

Art. 1. Exproprierea de imobile, în tot sau în parte, se poate face numai pentru cauză de utilitate publică, după o dreaptă și prealabilă despăgubire, prin hotărâre judecătorească.

Notă. A se vedea și art. 44 alin. (3) și (6) din Constituție, potrivit cu care *„(3) Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire. (6) Despăgubirile prevăzute în alineatele (3) (...) se stabilesc de comun acord cu proprietarul sau, în caz de divergență, prin justiție"*.

Art. 2. Pot fi expropriate bunurile imobile proprietatea persoanelor fizice sau a persoanelor juridice cu sau fără scop lucrativ, precum și cele aflate în proprietatea privată a comunelor, orașelor, municipiilor și județelor.

Art. 3. Instanțele judecătorești competente vor putea hotărî exproprierea numai după ce utilitatea publică s-a declarat potrivit prezentei legi.

Art. 4. (1) Cei interesați pot conveni atât asupra modalității de transfer al dreptului de proprietate, cât și asupra cuantumului și naturii despăgubirii, cu respectarea dispozițiilor legale privind condițiile de fond, de formă și de publicitate, fără a se declanșa procedura de expropriere prevăzută în prezenta lege.

(2) În cazul în care acordul de voință al părților privește numai modalitatea de transfer al dreptului de proprietate, dar nu și cuantumul sau

---

[1] Republicată în M. Of. nr. 472 din 5 iulie 2011în temeiul art. 218 din **Legea nr. 71/2011** pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 409 din 10 iunie 2011.

Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 139 din 2 iunie 1994.

natura despăgubirii, instanţele judecătoreşti vor lua act de înţelegerea părţilor şi vor stabili numai cuantumul sau natura despăgubirii, potrivit cap. IV din prezenta lege.

Capitolul II. Utilitatea publică şi declararea ei

Art. 5. Utilitatea publică se declară pentru lucrări de interes naţional sau de interes local.

Art. 6. Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecţiunile şi explorările geologice; extracţia şi prelucrarea substanţelor minerale utile; instalaţii pentru producerea energiei electrice; căile de comunicaţii, deschiderea, alinierea şi lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicaţii, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalaţii pentru protecţia mediului; îndiguiri şi regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă şi atenuarea viiturilor; derivaţii de debite pentru alimentări cu apă şi pentru devierea viiturilor; staţii hidrometeorologice, seismice şi sisteme de avertizare şi prevenire a fenomenelor naturale periculoase şi de alarmare a populaţiei, sisteme de irigaţii şi desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile şi terenurile necesare construcţiilor de locuinţe sociale şi altor obiective sociale de învăţământ, sănătate, cultură, sport, protecţie şi asistenţă socială, precum şi de administraţie publică şi pentru autorităţile judecătoreşti; salvarea, protejarea şi punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor şi siturilor istorice, precum şi a parcurilor naţionale, rezervaţiilor naturale şi a monumentelor naturii; prevenirea şi înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundaţii, alunecări de terenuri; apărarea ţării, ordinea publică şi siguranţa naţională.

Notă. A se vedea şi Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local (M. Of. nr. 853 din 20 decembrie 2010).

Art. 7. (1) Utilitatea publică se declară de către Guvern pentru lucrările de interes naţional şi de către consiliile judeţene şi Consiliul General al Municipiului Bucureşti pentru lucrările de interes local.

(2) Pentru lucrările de interes local care se desfăşoară pe teritoriul mai multor judeţe, utilitatea publică este declarată de o comisie compusă din preşedinţii consiliilor judeţene respective. În caz de dezacord, utilitatea publică în cauză poate fi declarată de către Guvern.

(3) Pentru orice alte lucrări decât cele prevăzute la art. 6, utilitatea publică se declară, pentru fiecare caz în parte, prin lege.

(4) Tot prin lege se poate declara utilitatea publică în situaţii excepţionale, în cazul în care – indiferent de natura lucrărilor – sunt supuse exproprierii lăcaşuri de cult, monumente, ansambluri şi situri istorice, cimitire, alte aşezăminte de valoare naţională deosebită ori localităţi urbane sau rurale în întregime.

Art. 8. Declararea utilității publice se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile și condiționat de înscrierea lucrării în planurile urbanistice și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localități sau zone unde se intenționează executarea ei.

(...)

Capitolul IV. Exproprierea și stabilirea despăgubirilor

Art. 21. (1) Soluționarea cererilor de expropriere este de competența tribunalului județean sau a Tribunalului București în raza căruia este situat imobilul propus pentru expropriere.

(2) Tribunalul va fi sesizat de expropriator pentru a se pronunța cu privire la expropriere, în cazul în care nu s-a făcut întâmpinare împotriva propunerii de expropriere sau dacă această cale de atac a fost respinsă în condițiile art. 18-20.

(...)

Art. 24. (1) În cazul în care părțile se învoiesc în fața instanței asupra exproprierii și asupra despăgubirii, aceasta va lua act de învoială și va pronunța o hotărâre definitivă.

(2) Atunci când părțile sau numai unele dintre acestea se învoiesc doar cu privire la expropriere, dar nu și asupra despăgubirii, instanța va lua act de învoială și va stabili despăgubirea.

(3) În cazul în care una sau mai multe părți titulare de drepturi asupra imobilelor, deși legal citate, nu s-au prezentat, instanța va putea hotărî în lipsă.

(4) În cazul în care expropriatorul cere exproprierea numai a unei părți de teren sau din construcție, iar proprietarul cere instanței exproprierea totală, instanța va aprecia, în raport cu situația reală, dacă exproprierea în parte este posibilă. În caz contrar, va dispune exproprierea totală.

Art. 25. Pentru stabilirea despăgubirilor instanța va constitui o comisie de experți compusă dintr-un expert numit de instanță, unul desemnat de expropriator și un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.

Art. 26. (1) Despăgubirea se compune din valoarea reală a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite.

(2) La calcularea cuantumului despăgubirilor, experții, precum și instanța vor ține seama de prețul cu care se vând, în mod obișnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, la data întocmirii raportului de expertiză, precum și de daunele aduse proprietarului sau, după caz, altor persoane îndreptățite, luând în considerare și dovezile prezentate de aceștia.

(3) Experții vor defalca despăgubirile cuvenite proprietarului de cele ce se cuvin titularilor de alte drepturi reale.

(4) În cazul exproprierii parțiale, dacă partea de imobil rămasă neexpropriată va dobândi un spor de valoare ca urmare a lucrărilor ce se vor

realiza, experții, ținând seamă de prevederile alineatului precedent, vor putea propune instanței o eventuală reducere numai a daunelor.

Art. 27. (1) Primind rezultatul expertizei, instanța îl va compara cu oferta și cu pretențiile formulate de părți și va hotărî.

(2) Despăgubirea acordată de către instanță nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator și nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.

Art. 28. (1) Transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor supuse exproprierii în patrimoniul expropriatorului se produce îndată ce obligațiile impuse lui prin hotărâre judecătorească au fost îndeplinite.

(2) Ipoteca și privilegiul se strămută de drept asupra despăgubirilor stabilite, dispozițiile art. 22 rămânând aplicabile, iar servituțile stabilite prin fapta omului se sting în măsura în care devin incompatibile cu situația naturală și juridică a obiectivului urmărit prin expropriere, raporturile obligaționale dintre vechiul și noul proprietar rămânând supuse dreptului comun.

(3) Uzul, uzufructul, abitația și superficia, precum și orice alte drepturi reale, cât și concesionarea și atribuirea în folosință se sting prin efectul exproprierii, titularii acestora având dreptul la despăgubiri.

(4) Hotărârea de expropriere va stabili despăgubirea ținând seamă, pentru drepturile reale prevăzute la alin. (3), de dispozițiile art. 26.

Art. 29. (1) Orice locațiune încetează de drept la data rămânerii definitive a hotărârii de expropriere.

(2) În cazul exproprierii unor clădiri cu destinație de locuință, evacuarea persoanelor care le ocupă în mod legal în calitate de proprietari și a chiriașilor al căror contract de închiriere a fost legal perfectat, înainte de înscrierea lucrării în planurile urbanistice și de amenajare a teritoriului, nu se va putea face decât după asigurarea de către expropriator a spațiului de locuit, potrivit legii, la cererea acestor persoane, în modalitatea prevăzută în hotărârea judecătorească de expropriere, cu respectarea dispozițiilor art. 26.

Capitolul V. Plata despăgubirilor și punerea în posesie a expropriatorului

Art. 30. Plata despăgubirilor se va face în orice mod convenit între părți; în lipsa acordului părților, instanța va hotărî, stabilind și termenul de plată, care nu va depăși 30 de zile de la data rămânerii definitive a hotărârii.

Art. 31. (1) Eliberarea titlului executoriu și punerea în posesie a expropriatorului vor putea fi făcute numai pe baza unei încheieri a instanței, care constată îndeplinirea obligațiilor privind despăgubirea, nu mai târziu de 30 de zile de la data plății acesteia.

(2) Punerea în posesie asupra terenurilor cultivate sau a celor cu plantații se va face numai după ce recolta a fost culeasă, cu excepția cazului în care în valoarea despăgubirii a fost cuprinsă și valoarea estimativă a recoltei neculese.

Art. 32. În caz de extremă urgență impusă de executarea imediată a unor lucrări care interesează apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională, și în caz de calamități naturale, instanța, stabilind că utilitatea publică este declarată, poate dispune prin hotărâre punerea de îndată în posesie a expropriatorului, cu obligația pentru acesta de a consemna în termenul de 30 de zile, pe numele expropriaților, sumele stabilite drept despăgubire, potrivit procedurii prevăzute.

Art. 33. În situația în care există creditori privilegiați sau alți creditori stabiliți prin hotărâre judecătorească, aceștia vor fi plătiți din drepturile cuvenite cu titlu de despăgubire. Pentru plata lor, suma se va consemna de către expropriator, urmând să fie împărțită potrivit legii civile.

Capitolul VI. Dreptul de folosință și de retrocedare

Art. 34. Dacă imobilul expropriat este oferit pentru închiriere înaintea utilizării lui în scopul pentru care a fost expropriat, iar expropriatul este în situația de a-l utiliza, el are un drept de prioritate pentru a-i fi închiriat în condițiile legii.

Art. 35. Dacă în termen de un an bunurile imobile expropriate nu au fost utilizate potrivit scopului pentru care au fost preluate de la expropriat sau, după caz, lucrările nu au fost începute, foștii proprietari pot să ceară retrocedarea lor, dacă nu s-a făcut o nouă declarare de utilitate publică. În acest scop, foștii proprietari vor fi notificați la adresa inițială comunicată expropriatorului în vederea plății despăgubirii cuvenite pentru imobilul expropriat.

Recursuri în interesul legii. 1. Prin Decizia nr. VI/1999 cu privire la aplicabilitatea dispozițiilor art. 35 din Legea nr. 33/1994, Secțiile Unite ale Curții Supreme de Justiție au statuat:

„1. Dispozițiile art. 35 din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică sunt aplicabile și în cazul cererilor având ca obiect retrocedarea unor bunuri imobile expropriate anterior intrării în vigoare a acestei legi, dacă nu s-a realizat scopul exproprierii.

2. La judecarea cererilor de retrocedare a imobilelor expropriate participarea procurorului nu este obligatorie".

2. Prin Decizia nr. LIII (53)/2007 (M. Of. nr. 769 din 13 noiembrie 2007), Înalta Curte de Casație și Justiție, Secțiile Unite, a admis recursul în interesul legii declarat de procurorul general al Parchetului de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție cu privire la aplicarea dispozițiilor art. 35 din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, în cazul acțiunilor având ca obiect imobile expropriate în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, introduse după intrarea în vigoare a Legii nr. 10/2001, și a stabilit că:

„Dispozițiile art. 35 din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică se interpretează în sensul că aceste dispoziții nu se aplică în cazul acțiunilor având ca obiect imobile

expropriate în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, introduse după intrarea în vigoare a Legii nr. 10/2001".

Notă. La momentul pronunțării acestor soluții în interesul legii, art. 35 din Legea nr. 33/1994 avea următorul conținut: „*Art. 35. Dacă bunurile imobile expropriate nu au fost utilizate în termen de un an potrivit scopului pentru care au fost preluate de la expropriat, respectiv lucrările nu au fost începute, foștii proprietari pot că ceară retrocedarea lor, dacă nu s-a făcut o nouă declarare de utilitate publică*".

Art. 36. (1) Cererea de retrocedare se introduce la tribunal, în termenul general de prescripție, care curge de la data notificării prevăzute la art. 35.

(2) În acest caz, tribunalul, verificând temeiurile cererii, va dispune retrocedarea, iar prețul imobilului se va stabili ca și în situația exproprierii, fără a putea însă depăși despăgubirea actualizată.

Art. 37. (1) În cazul în care lucrările pentru care s-a făcut exproprierea nu s-au realizat, iar expropriatorul dorește înstrăinarea imobilului, expropriatul – fost proprietar – are un drept prioritar la dobândire, la un preț ce nu poate fi mai mare decât despăgubirea actualizată.

(2) În acest scop, expropriatorul îl va notifica pe fostul proprietar în condițiile art. 35, iar, dacă acesta nu optează pentru cumpărare în termen de două luni de la primirea notificării, imobilul poate fi înstrăinat în mod liber.

(3) Dacă dreptul prioritar de dobândire este încălcat, fostul proprietar se poate substitui în drepturile cumpărătorului, plătind acestuia prețul, în limita prevăzută la alin. (2), precum și cheltuielile ocazionate de vânzare. Dreptul de substituire se exercită în termen de două luni de la data comunicării încheierii prin care s-a dispus înscrierea în cartea funciară în folosul cumpărătorului.

(4) În acest caz, fostul proprietar preia locul cumpărătorului, substituindu-se acestuia din urmă în toate drepturile și obligațiile născute din contractul încheiat cu încălcarea dreptului prioritar de dobândire.

(5) Dispozițiile privind oferta de plată urmată de consemnațiune se aplică în mod corespunzător.

(6) Procesul-verbal încheiat de executorul judecătoresc pentru a constata primirea plății de către terțul cumpărător sau, după caz, încheierea executorului judecătoresc de constatare a consemnării plății prețului de către terțul cumpărător rămasă definitivă ține loc de titlu de proprietate. Dispozițiile în materie de carte funciară rămân aplicabile.

(...)

7. Codul de procedură civilă
– extras –

- decretat la 9 septembrie 1865 şi promulgat la 11 septembrie 1865 şi pus în aplicare începând cu 1 decembrie 1865;
- modificat substanţial prin Decretul-lege nr. 1228/1900 (M. Of. nr. 281 din 15 martie 1900), astfel modificat fiind pus în aplicare la 1 septembrie 1900;
- republicat în M. Of. nr. 45 din 24 februarie 1948, în urma modificărilor aduse prin Legea nr. 18 din 12 februarie 1948;
- publicat în ediţie oficială, elaborată de Ministerul Justiţiei, în octombrie 2000, în urma modificările şi completările aduse prin: Decretul nr. 81/ 1985 (B. Of. nr. 13 din 18 martie 1985); Legea nr. 104/1992 (M. Of. nr. 244 din 1 octombrie 1992); Legea nr. 105/1992 (M. Of. nr. 245 din 1 octombrie 1992); Legea nr. 59/1993 (M. Of. nr. 177 din 26 iulie 1993); Legea nr. 65/1993 (M. Of. nr. M. Of. nr. 241 din 7 octombrie 1993); Legea nr. 7/1996 (M. Of. nr. 61 din 26 martie 1996); Legea nr. 17/1996 (M. Of. nr. 26 din 18 februarie 1997); O.G. nr. 13/1998 (M. Of. nr. 40 din 30 ianuarie 1998), respinsă prin Legea nr. 787/2001 (M. Of. nr. 21 din 16 ianuarie 2002); Legea nr. 99/1999 (M. Of. nr. 236 din 27 mai 1999);

modificat şi completat ulterior prin:

- **O.U.G. nr. 138/2000** pentru modificarea şi completarea Codului de procedură civilă (M. Of. nr. 479 din 2 octombrie 2000), aprobată cu modificări şi completări prin Legea nr. 219/2005 (M. Of. nr. 609 14 iulie 2005). Anterior aprobării prin Legea nr. 219/2005, O.U.G. nr. 138/2000 a fost: modificată, în ce priveşte intrarea sa în vigoare, prin O.U.G. nr. 290/2000 privind modificarea art. IX din O.U.G. nr. 138/2000 şi pentru abrogarea O.G. nr. 13/1998 (M. Of. nr. 706 din 29 decembrie 2000) (aprobată prin Legea nr. 32/2001 (M. Of. nr. 116 din 7 martie 2001)); modificată şi completată prin O.U.G. nr. 59/2001 (M. Of. nr. 217 din 27 aprilie 2001), ordonanţă de urgenţă ce a fost mai întâi abrogată, prin art. II din Legea nr. 219/2005, iar ulterior respinsă prin Legea nr. 69/2005 (M. Of. nr. 612 din 14 iulie 2007);
- **O.U.G. nr. 58/2003** privind modificarea şi completarea Codului de procedură civilă (M. Of. nr. 460 din 28 iunie 2003), aprobată cu modificări şi completări prin **Legea nr. 195/2004** (M. Of. nr. 470 din 26 mai 2004);
- **O.U.G. nr. 65/2004** pentru modificarea Codului de procedură civilă (M. Of. nr. 840 din 14 septembrie 2004), aprobată cu modificări prin **Legea nr. 493/2004** (M. Of. nr. 1071 din 18 noiembrie 2004);
- **Decizia Curţii Constituţionale nr. 176/2005** referitoare la excepţia de neconstituţionalitate a dispoziţiilor art. 302^1 alin. (1) lit. a) din Codul de procedură civilă (M. Of. nr. 356 din 27 aprilie 2005);
- **Legea nr. 219/2005** privind aprobarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 138/2000 pentru modificarea şi completarea Codului de procedură civilă (M. Of. nr. 609 14 iulie 2005);

- **Legea nr. 459/2006** pentru modificarea şi completarea Codului de procedură civilă (M. Of. nr. 994 din 13 decembrie 2006). Legea nr. 459/2006 a intrat în vigoare la 30 de zile de la publicarea în Monitorul Oficial;
- **Decizia Curţii Constituţionale nr. 969/2007** referitoare la excepţia de neconstituţionalitate a dispoziţiilor art. 612 alin. (6) din Codul de procedură civilă (M. Of. nr. 816 din 29 noiembrie 2007);
- **Decizia Curţii Constituţionale nr. 66/2008** referitoare la excepţia de neconstituţionalitate a dispoziţiilor art. I pct. 55 din Legea nr. 219/2005 privind aprobarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 138/2000 pentru modificarea şi completarea Codului de procedură civilă (M. Of. nr. 142 din 25 februarie 2008);
- **O.U.G. nr. 51/2008** privind ajutorul public judiciar în materie civilă (M. Of. nr. 327 din 25 aprilie 2008).
- **Decizia Curţii Constituţionale nr. 737/2008** referitoare la excepţia de neconstituţionalitate a prevederilor art. 302 din Codul de procedură civilă (M. Of. nr. 562 din 25 iulie 2008);
- **Decizia Curţii Constituţionale nr. 303/2009** referitoare la admiterea excepţiei de neconstituţionalitate a dispoziţiilor art. 288 alin. (2) din Codul de procedură civilă (M. Of. nr. 239 din 10 aprilie 2009);
- **Decizia Curţii Constituţionale nr. 458/2009** referitoare la excepţia de neconstituţionalitate a dispoziţiilor art. 373^1 din Codul de procedură civilă, astfel cum au fost modificate prin art. I pct. 13 din Legea nr. 459/2006 (M. Of. nr. 256 din 17 aprilie 2009);
- **O.U.G. nr. 42/2009** pentru modificarea Codului de procedură civilă (M. Of. nr. 324 din 15 mai 2009);
- **Legea nr. 177/2010** pentru modificarea şi completarea Legii nr. 47/1992 privind organizarea şi funcţionarea Curţii Constituţionale, a Codului de procedură civilă şi a Codului de procedură penală al României (M. Of. nr. 672 din 4 octombrie 2010);
- **Legea nr. 202/2010** privind unele măsuri pentru accelerarea soluţionării proceselor (M. Of. nr. 714 din 26 octombrie 2010);
- **Legea nr. 71/2011** pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil (M. Of. nr. 409 din 10 iunie 2011). Modificările aduse prin această lege au intrat în vigoare la 1 octombrie 2011;
- **Legea nr. 60/2012** privind aprobarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 79/2011 pentru reglementarea unor măsuri necesare intrării în vigoare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil (M. Of. nr. 255 din 17 aprilie 2012).

(...)

Capitolul VII[1]. Procedura împărțelii judiciare[(1)]

Art. 673[1]. Judecarea oricărei cereri de împărțeală privind bunuri asupra cărora părțile au un drept de proprietate comună se face cu procedura prevăzută în capitolul de față, în afara cazurilor în care legea stabilește o altă procedură.

Art. 673[2]. Reclamantul este obligat să arate în cererea de partaj persoanele între care urmează a avea loc împărțeala, titlul pe baza căruia se cere împărțeala, toate bunurile supuse împărțelii, evaluarea lor, locul unde acestea se află, precum și persoana care le deține sau le administrează.

Art. 673[3]. La prima zi de înfățișare, dacă părțile sunt prezente, instanța le va cere declarații cu privire la fiecare dintre bunurile supuse împărțelii și va lua act, când este cazul, de recunoașterile și acordul lor cu privire la existența bunurilor, locul unde se află și valoarea acestora.

Art. 673[4]. (1) În tot cursul procesului, instanța va stărui ca părțile să împartă bunurile prin bună învoială.

(2) Dacă părțile ajung la o înțelegere cu privire la împărțirea bunurilor, instanța va hotărî potrivit învoielii lor. Împărțeala se poate face prin bună învoială și dacă printre cei interesați se află minori sau persoane puse sub interdicție, însă numai cu încuviințarea prealabilă a autorității tutelare, precum și, dacă este cazul, a ocrotitorului legal.

(3) În cazul în care înțelegerea privește împărțirea numai a anumitor bunuri, instanța va lua act de această învoială și va pronunța o hotărâre parțială, continuând procesul pentru celelalte bunuri.

(4) Dispozițiile art. 271-273 sunt aplicabile.

Art. 673[5]. (1) Dacă părțile nu se învoiesc, instanța va stabili bunurile supuse împărțelii, calitatea de coproprietar, cota-parte ce se cuvine fiecăruia și creanțele născute din starea de proprietate comună pe care coproprietarii le au unii față de alții. Dacă se împarte o moștenire, instanța va mai stabili datoriile transmise prin moștenire, datoriile și creanțele comoștenitorilor față de defunct, precum și sarcinile moștenirii.

(2) Instanța va face împărțeala în natură. În temeiul celor stabilite potrivit alin. (1), ea procedează la formarea loturilor și la atribuirea lor. În cazul în care loturile nu sunt egale în valoare, ele se întregesc printr-o sumă în bani.

Art. 673[6]. (1) Dacă pentru formarea loturilor sunt necesare operații de măsurătoare, evaluare și altele asemenea, pentru care instanța nu are date suficiente, ea va da o încheiere prin care va stabili elementele arătate la art. 673[5] alin. (1), întocmind în mod corespunzător minuta prevăzută de art. 258. Prin aceeași încheiere, instanța va dispune efectuarea unei expertize pentru formarea loturilor.

---

(1) Capitolul VII[1] „*Procedura împărțelii judiciare*" (art. 673[1]-673[14]) a fost introdus prin art. I pct. 222 din O.U.G. nr. 138/2000.

(2) Raportul de expertiză va arăta evaluarea şi criteriile avute în vedere la stabilirea acesteia, va indica dacă bunurile pot fi comod partajabile în natură şi în ce mod anume, propunând loturile ce urmează a fi atribuite.

Art. 673[7]. În cazul în care, după pronunţarea încheierii prevăzute de art. 673[6] alin. (1), dar mai înainte de pronunţarea hotărârii de împărţeală se constată că există şi alţi coproprietari sau că au fost omise unele bunuri care trebuiau supuse împărţelii, fără ca, privitor la aceşti coproprietari sau la acele bunuri, să fi avut loc o dezbatere contradictorie, instanţa va putea da o nouă încheiere, care va cuprinde, după caz, şi coproprietarii sau bunurile omise. În aceleaşi condiţii, instanţa poate, cu consimţământul tuturor coproprietarilor, să scoată un bun care a fost cuprins din eroare în masa de împărţit.

Art. 673[8].[(1)] Încheierile prevăzute la art. 673[6] alin. (1) şi art. 673[7] pot fi atacate cu apel sau, după caz, cu recurs odată cu fondul, fiind supuse aceloraşi căi de atac ca şi hotărârea dată asupra fondului procesului.

Art. 673[9].[(2)] La formarea şi atribuirea loturilor, instanţa va ţine seama, după caz, şi de acordul părţilor, mărimea cotei-părţi ce se cuvine fiecăreia ori masa bunurilor de împărţit, natura bunurilor, domiciliul şi ocupaţia părţilor, faptul că unii dintre coproprietari, înainte de a se cere împărţeala, au făcut construcţii, îmbunătăţiri cu acordul coproprietarilor sau altele asemenea.

Art. 673[10]. (1) În cazul în care împărţeala în natură a unui bun nu este posibilă sau ar cauza o scădere importantă a valorii acestuia ori i-ar modifica în mod păgubitor destinaţia economică, la cererea unuia dintre coproprietari, instanţa, prin încheiere, îi poate atribui provizoriu întregul bun. Dacă mai mulţi coproprietari cer să li se atribuie bunul, instanţa va ţine seama de criteriile prevăzute la art. 673[9]. Prin încheiere, ea va stabili şi termenul în care coproprietarul căruia i s-a atribuit provizoriu bunul este obligat să depună sumele ce reprezintă cotele-părţi cuvenite celorlalţi coproprietari.

(2) Dacă coproprietarul căruia i s-a atribuit provizoriu bunul depune, în termenul stabilit, sumele cuvenite celorlalţi coproprietari, instanţa, prin hotărârea asupra fondului procesului, îi va atribui bunul.

(3) În cazul în care coproprietarul nu depune în termen sumele cuvenite celorlalţi coproprietari, instanţa va putea atribui bunul altui coproprietar, în condiţiile prezentului articol.

(4) La cererea unuia dintre coproprietari, instanţa, ţinând seama de împrejurările cauzei, pentru motive temeinice, va putea să-i atribuie bunul direct prin hotărârea asupra fondului procesului, stabilind, totodată, su-

---

[(1)] Art. 673[8] este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 79 din Legea nr. 219/2005 (anterior Legii nr. 219/2005, art. 673[8] a mai fost modificat prin O.U.G. nr. 65/2004, modificare păstrată identic în Legea nr. 219/2005).

[(2)] Art. 673[9] este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 79 din Legea nr. 219/2005.

mele ce se cuvin celorlalți coproprietari și termenul în care este obligat să le plătească.

Art. 673[11]. (1) În cazul în care nici unul dintre coproprietari nu cere atribuirea bunului ori, deși acesta a fost atribuit provizoriu, nu s-au depus, în termenul stabilit, sumele cuvenite celorlalți coproprietari, instanța, prin încheiere, va dispune vânzarea bunului, stabilind, totodată, dacă vânzarea se va face de către părți prin bună învoială, ori de către executorul judecătoresc.

(2) Dacă s-a dispus ca vânzarea bunului să se facă de părți prin bună învoială, instanța va stabili și termenul în care aceasta va fi efectuată. Termenul nu poate fi mai mare de 6 luni. La împlinirea termenului, părțile vor prezenta instanței dovada vânzării.

(3) În cazul în care vânzarea prin bună învoială nu se realizează în termenul prevăzut de alin. (2), instanța, prin încheiere, va dispune ca vânzarea să fie efectuată de executorul judecătoresc.

(4) Încheierile prevăzute în prezentul articol pot fi atacate separat cu apel. Dacă nu au fost astfel atacate, aceste încheieri nu mai pot fi supuse apelului odată cu hotărârea asupra fondului procesului.

Art. 673[12]. (1) După rămânerea irevocabilă a încheierii prin care s-a dispus vânzarea bunului de către executorul judecătoresc, acesta va proceda la efectuarea vânzării la licitație publică.

(2) Executorul va fixa termenul de licitație, care nu va putea depăși 30 de zile pentru bunurile mobile și 60 de zile pentru bunurile imobile, socotite de la data primirii încheierii și va înștiința coproprietarii despre data, ora și locul vânzării.

(3) Pentru termenul de licitație a bunurilor mobile, executorul va întocmi și afișa publicația de vânzare, cu cel puțin 5 zile înainte de acel termen.

(4) În cazul vânzării unui bun imobil, executorul va întocmi și afișa publicația de vânzare cu cel puțin 30 de zile înainte de termenul de licitație.

(5) Coproprietarii pot conveni ca vânzarea bunurilor să se facă la orice preț oferit de participanții la licitație.

(6) Dispozițiile prezentului articol se completează în mod corespunzător cu dispozițiile Capitolelor II, III și IV din Cartea a V-a privind vânzarea la licitație a bunurilor mobile și imobile.

Art. 673[13]. La cererea uneia dintre părți, instanța poate proceda la împărțeala bunurilor pentru care nu a dispus vânzarea potrivit art. 673[11].

Art. 673[14]. (1) În toate cazurile, asupra cererii de împărțeală instanța se va pronunța prin hotărâre.

(2) Sumele depuse de unul dintre coproprietari pentru ceilalți, precum și cele rezultate din vânzare vor fi împărțite de instanță potrivit dreptului fiecărui coproprietar.

(3) În cazul în care împărțeala nu se poate realiza în nici una din modalitățile prevăzute de lege, instanța va hotărî închiderea dosarului.

Capitolul VIII. Cererile privitoare la posesiune

Art. 674.[1] Cererile posesorii sunt admisibile numai în cazurile şi condiţiile prevăzute de Codul civil.

Notă: A se vedea şi dispoziţiile art. 949-952 din Noul cod civil referitoare la acţiunile posesorii.

Art. 675.[2] (1) Cererile posesorii se judecă de urgenţă şi cu precădere.

(2) Sunt inadmisibile cererea reconvenţională şi orice alte cereri prin care se solicită protecţia unui drept în legătură cu bunul în litigiu.

(3) Întâmpinarea nu este obligatorie.

Art. 676.[3] (1) Hotărârea judecătorească prin care s-a soluţionat o cerere posesorie are autoritate de lucru judecat într-o cerere posesorie ulterioară purtată între aceleaşi părţi şi întemeiată pe aceleaşi fapte. Ea nu are însă o astfel de autoritate într-o cerere ulterioară privitoare la fondul dreptului.

(2) Hotărârea judecătorească prin care s-a soluţionat o acţiune privitoare la fondul dreptului are autoritate de lucru judecat într-o cerere posesorie ulterioară în legătură cu acelaşi bun.

8. Codul familiei

– extras –

- adoptat prin Legea nr. 4 din 4 ianuarie 1953 şi publicat în B. Of. nr. 1 din 4 ianuarie 1954;
- republicat în B. Of. nr. 13 din 18 aprilie 1956 în urma modificărilor aduse prin Legea nr. 4/1956;
- publicat în ediţie oficială de Ministerul Justiţiei în urma modificărilor aduse prin Decretul nr. 779/1966 (B. Of. nr. 64 din 8 octombrie 1966),
- Legea nr. 3/1970 (B. Of. nr. 28 din 28 martie1970) şi Decretul nr. 174/1974 (B. Of. nr. 108 din 1 august 1974);
- publicat în ediţie oficială de Ministerul Justiţiei la data de 26 iulie 1993 în urma modificărilor aduse prin Legea nr. 11/1990 (M. Of. nr. 95 din 1 august 1990) şi prin Legea nr. 59/1993 (M. Of. nr. 177 din 26 iulie 1993);
- abrogat, de la 1 octombrie 2011, prin art. 230 lit. m) din Legea nr. 71/2011.

---

[1] Art. 674 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. 219 pct. 17 din Legea nr. 71/2011.

[2] Art. 675 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. 219 pct. 18 din Legea nr. 71/2011.

[3] Art. 676 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. 219 pct. 19 din Legea nr. 71/2011.

(...)

Secțiunea II. Drepturile și obligațiile patrimoniale ale soților

Art. 30. (1) Bunurile dobândite în timpul căsătoriei, de oricare dintre soți, sunt, de la data dobândirii lor, bunuri comune ale soților.

(2) Orice convenție contrară este nulă.

(3) Calitatea de bun comun nu trebuie să fie dovedită.

Art. 31. Nu sunt bunuri comune, ci bunuri proprii ale fiecărui soț:

a) bunurile dobândite înainte de încheierea căsătoriei;

b) bunurile dobândite în timpul căsătoriei prin moștenire, legat sau donație, afară numai dacă dispunătorul a prevăzut că ele vor fi comune;

c) bunurile de uz personal și cele destinate exercitării profesiunii unuia dintre soți;

d) bunurile dobândite cu titlu de premiu sau recompensă, manuscrisele științifice sau literare, schițele și proiectele artistice, proiectele de invenții și inovații, precum și alte asemenea bunuri;

e) indemnitatea de asigurare sau despăgubirea pentru pagube pricinuite persoanei;

f) valoarea care reprezintă și înlocuiește un bun propriu sau bunul în care a trecut această valoare.

Art. 32. Soții răspund cu bunurile comune pentru:

a) cheltuielile făcute cu administrarea oricăruia dintre bunurile lor comune;

b) obligațiile ce au contractat împreună;

c) obligațiile contractate de fiecare dintre soți pentru împlinirea nevoilor obișnuite ale căsniciei;

d) repararea prejudiciului cauzat prin însușirea de către unul dintre soți a unor bunuri proprietate publică, dacă prin aceasta au sporit bunurile comune ale soților.

Art. 33. (1) Bunurile comune nu pot fi urmărite de creditorii personali ai unuia dintre soți.

(2) Cu toate acestea, după urmărirea bunurilor proprii ale soțului debitor, creditorul său personal poate cere împărțirea bunurilor comune, însă numai în măsura necesară pentru acoperirea creanței sale.

(3) În acest din urmă caz, bunurile atribuite prin împărțire fiecărui soț devin proprii.

Art. 34. Creditorii comuni vor putea urmări și bunurile proprii ale soților, însă numai după urmărirea bunurilor comune.

Art. 35. (1) Soții administrează și folosesc împreună bunurile comune și dispun tot astfel de ele.

(2) Oricare dintre soți, exercitând singur aceste drepturi, este socotit că are și consimțământul celuilalt soț. Cu toate acestea, nici unul dintre soți nu poate înstrăina și nici nu poate greva un teren sau o construcție ce face parte din bunurile comune, dacă nu are consimțământul expres al celuilalt soț.

Art. 36. (1) La desfacerea căsătoriei, bunurile comune se împart între soți, potrivit învoielii acestora. Dacă soții nu se învoiesc asupra împărțirii bunurilor comune, va hotărî instanța judecătorească.

(2) Pentru motive temeinice, bunurile comune, în întregime sau numai o parte din ele, se pot împărți prin hotărâre judecătorească și în timpul căsătoriei. Bunurile astfel împărțite devin bunuri proprii. Bunurile neîmpărțite, precum și cele ce se vor dobândi ulterior sunt bunuri comune.

9. Lege nr. 312/2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine[1]

– extras –

Capitolul I. Dispoziții generale

Art. 1. (1) Prezenta lege are ca obiect reglementarea dobândirii dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine.

(2) Prevederile prezentei legi nu se aplică în cazul dobândirii dreptului de proprietate asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi prin moștenire legală.

Art. 2. În înțelesul prezentei legi, termenii și expresiile de mai jos au următoarea semnificație:

a) stat membru - orice stat membru al Uniunii Europene sau al Spațiului Economic European;

b) stat terț - orice alt stat decât statele membre;

c) rezident - străinul care are drept de rezidență pe teritoriul României sau, după caz, persoana juridică străină care are cel puțin un sediu secundar pe teritoriul României, în condițiile legii;

d) fermier care desfășoară activități independente - orice persoană fizică care desfășoară activitate agricolă sau silvică, în vederea realizării de produse agricole vegetale ori animale, precum și de depozitare și prelucrare a produselor obținute din activitatea proprie sau care desfășoară o activitate în vederea realizării de produse lemnoase și nelemnoase ale fondului forestier, așa cum sunt definite de legea în vigoare.

Capitolul II. Dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor de către cetățenii statelor membre și persoanele juridice având naționalitatea acestor state, precum și de către apatrizii cu domiciliul într-un stat membru sau în România

Art. 3. Cetățeanul unui stat membru, apatridul cu domiciliul într-un stat membru sau în România, precum și persoana juridică constituită în conformitate cu legislația unui stat membru pot dobândi dreptul de

---

[1] Publicată în M. Of. nr. 1008 din 14 noiembrie 2005.

proprietate asupra terenurilor în aceleași condiții cu cele prevăzute de lege pentru cetățenii români și pentru persoanele juridice române.

Art. 4. Cetățeanul unui stat membru nerezident în România, apatridul nerezident în România cu domiciliul într-un stat membru, precum și persoana juridică nerezidentă, constituită în conformitate cu legislația unui stat membru, pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor pentru reședințe secundare, respectiv sedii secundare, la împlinirea unui termen de 5 ani de la data aderării României la Uniunea Europeană.

Art. 5. (1) Cetățeanul unui stat membru, apatridul cu domiciliul într-un stat membru sau în România, precum și persoana juridică constituită în conformitate cu legislația unui stat membru pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole, pădurilor și terenurilor forestiere la împlinirea unui termen de 7 ani de la data aderării României la Uniunea Europeană.

(2) Dispozițiile alin. (1) nu se aplică fermierilor care desfășoară activități independente și sunt, după caz:

a)cetățeni ai statelor membre sau apatrizi cu domiciliul într-un stat membru, care își stabilesc reședința în România;

b)apatrizi cu domiciliul în România.

(3) Cetățenii statelor membre sau apatrizii cu domiciliul într-un stat membru își dovedesc calitatea de fermier care desfășoară activități independente cu documente emise/eliberate de autoritățile competente din statul membru sau de proveniență. Apatrizii cu domiciliul în România fac dovada acestei calități cu atestatul eliberat, în acest sens, de către Ministerul Agriculturii, Pădurilor și Dezvoltării Rurale.

(4) Persoanele prevăzute la alin. (2) dobândesc dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole, pădurilor și terenurilor forestiere în aceleași condiții cu cele aplicabile cetățenilor români, de la data aderării României la Uniunea Europeană.

(5) Destinația terenurilor agricole, pădurilor și a terenurilor forestiere nu poate fi schimbată pe durata perioadei de tranziție de către persoanele prevăzute la alin. (2).

Capitolul III. Dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor de către cetățenii străini, apatrizii și persoanele juridice aparținând statelor terțe

Art. 6. (1) Cetățeanul străin, apatridul și persoana juridică aparținând statelor terțe pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor, în condițiile reglementate prin tratate internaționale, pe bază de reciprocitate.

(2) Cetățeanul străin, apatridul și persoana juridică aparținând statelor terțe nu pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor în condiții mai favorabile decât cele aplicabile cetățeanului unui stat membru și persoanei juridice constituite în conformitate cu legislația unui stat membru.

(...)

10. O.U.G. nr. nr. 14/2011 pentru protecţia consumatorilor la încheierea şi executarea contractelor privind dobândirea dreptului de folosinţă pe o perioadă determinată a unuia sau a mai multor spaţii de cazare, a contractelor pe termen lung privind dobândirea unor beneficii pentru produsele de vacanţă, a contractelor de revânzare, precum şi a contractelor de schimb[1]

– extras –

Capitolul I. Obiect, domeniu de aplicare şi definiţii

Art. 1. Prezenta ordonanţă de urgenţă reglementează protecţia consumatorilor la încheierea şi executarea contractelor privind dobândirea dreptului de folosinţă pe o perioadă determinată a unuia sau a mai multor spaţii de cazare, a contractelor pe termen lung privind dobândirea unor beneficii pentru produsele de vacanţă, a contractelor de revânzare, precum şi a contractelor de schimb, pentru a se asigura un înalt nivel de protecţie a consumatorilor.

Art. 2. (1) Prevederile prezentei ordonanţe de urgenţă se aplică tranzacţiilor dintre comercianţi şi consumatori.

(2) Comercianţii pot desfăşura tranzacţiile reglementate prin prezenta ordonanţă de urgenţă în baza licenţei de turism emise de Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului în conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 1.267/2010 privind eliberarea certificatelor de clasificare, a licenţelor şi brevetelor de turism.

Art. 3. Prezenta ordonanţă de urgenţă se aplică cu respectarea prevederilor legale referitoare la:

a) modalităţile de reparare a prejudiciului şi la căile de atac prevăzute în dreptul comun;

b) înregistrarea bunurilor mobile sau imobile şi transferul dreptului de proprietate a bunurilor imobile;

c) condiţiile de amplasare sau criteriile şi metodologia de autorizare ori licenţiere;

d) determinarea naturii juridice a drepturilor care fac obiectul contractelor reglementate de prezenta ordonanţă de urgenţă.

Art. 4. În sensul prezentei ordonanţe de urgenţă, termenii şi expresiile de mai jos au următoarele semnificaţii:

a) contract privind dobândirea dreptului de folosinţă pe o perioadă determinată a unuia sau a mai multor spaţii de cazare - contractul cu durată mai mare de un an, în temeiul căruia consumatorul dobândeşte, cu titlu oneros, dreptul de

folosinţă a unuia sau a mai multor spaţii de cazare peste noapte, pentru mai mult de o perioadă de ocupare;

---

[1] M. Of. nr. 134 din 22 februarie 2011.

b) contract pe termen lung privind dobândirea unor beneficii pentru produsele de vacanță - contractul cu durata mai mare de un an, în temeiul căruia consumatorul dobândește, cu titlu oneros, în principal dreptul de a beneficia de reduceri și de alte avantaje privind cazarea, cu sau fără excluderea transportului ori a altor servicii;

c) contract de revânzare - contractul în temeiul căruia un comerciant acordă asistență, cu titlu oneros, unui consumator pentru vânzarea sau cumpărarea drepturilor care decurg dintr-un contract privind dobândirea dreptului de folosință pe o perioadă determinată a unuia sau a mai multor spații de cazare ori dintr-un contract pe termen lung privind dobândirea unor beneficii pentru produsele de vacanță;

d) contract de schimb - contractul în temeiul căruia un consumator participă, cu titlu oneros, la un sistem de schimb care îi permite accesul la spații de cazare peste noapte ori la alte servicii, în schimbul acordării accesului temporar altor persoane la avantajele ce decurg din contractul consumatorului respectiv privind dreptul de folosință pe o perioadă determinată a unuia sau a mai multor spații de cazare;

e) comerciant - orice persoană fizică ori juridică ce acționează în cadrul activității sale comerciale, industriale sau de producție, artizanale ori liberale, precum și orice persoană care acționează în numele sau pe seama acesteia;

f) consumator - orice persoană fizică ce acționează în scopuri din afara activității sale comerciale, industriale sau de producție, artizanale ori liberale;

g) contract accesoriu - contractul în temeiul căruia consumatorului îi sunt prestate de către un comerciant sau de către un terț, în baza unei înțelegeri între comerciant și acel terț, servicii conexe unui contract privind dobândirea dreptului de folosință pe o perioadă determinată a unuia sau a mai multor spații de cazare ori unui contract pe termen lung privind dobândirea unor beneficii pentru produsele de vacanță;

h) suport durabil - orice instrument care îi permite consumatorului sau comerciantului să stocheze informații care îi sunt adresate personal, într-un mod accesibil pentru referințe ulterioare, pe o durată corespunzătoare scopului informațiilor, și care să permită reproducerea nealterată a acestora;

i) cod de conduită - acordul sau ansamblul de reguli care nu este impus prin legislație ori prin dispoziții administrative și care definește comportamentul comercianților ce se angajează să îl respecte, cu privire la una sau mai multe practici comerciale ori la unul sau mai multe sectoare de activitate;

j) responsabil de cod-orice entitate, inclusiv un comerciant sau un grup de comercianți, responsabilă cu întocmirea și revizuirea unui cod de conduită și/sau cu supravegherea respectării acestui cod de către cei care s-au angajat să îl respecte.

Art. 5. Pentru a calcula durata contractelor definite la art. 4 lit. a) şi b) se vor lua în considerare toate clauzele contractuale care permit reînnoirea tacită sau prelungirea duratei contractului.

Capitolul II. Informaţii preliminare încheierii contractului

Secţiunea 1. Publicitatea

Art. 6. Orice formă de publicitate trebuie să precizeze posibilitatea obţinerii informaţiilor menţionate la art. 10, precum şi locul de unde acestea pot fi obţinute.

Art. 7. (1) În cazul în care în cadrul unei oferte promoţionale, al unui eveniment de promovare sau al unui eveniment comercial urmează a i se oferi consumatorului, personal, oricare dintre contractele definite la art. 4 lit. a)-d), comerciantul trebuie să precizeze în mod clar în invitaţie scopul comercial şi natura evenimentului.

(2) Informaţiile prevăzute la art. 10 se pun la dispoziţia consumatorului în orice moment pe toată durata evenimentului.

Art. 8. Niciunul dintre produsele care pot face obiectul contractelor definite la art. 4 lit. a) şi b) nu poate fi promovat sau comercializat drept o investiţie.

Secţiunea 2. Informaţii precontractuale

Art. 9. (1) Comerciantul furnizează consumatorului toate informaţiile prevăzute la art. 10:

a) gratuit;

b) într-un mod clar şi uşor de înţeles;

c) pe hârtie sau pe un alt suport durabil, uşor accesibil consumatorului;

d) în limba română sau, în cazul în care consumatorul este cetăţean străin ori îşi are reşedinţa în străinătate, contractul se redactează, la alegerea acestuia, şi în limba sau în una dintre limbile oficiale ale statului pe teritoriul căruia îşi are reşedinţa ori al cărui cetăţean este, cu condiţia ca aceasta să fie o limbă oficială a Uniunii Europene;

e) cu suficient timp, dar cu cel puţin 15 zile calendaristice înainte ca un consumator să încheie un contract sau să accepte o ofertă.

(2)Perioada de 15 zile prevăzută la alin. (1) lit. e) se poate reduce cu acordul scris al consumatorului.

Art. 10. (1) Comerciantul furnizează consumatorului informaţii precontractuale, după cum urmează:

a) în cazul unui contract privind dobândirea dreptului de folosinţă pe o perioadă determinată a unuia sau a mai multor spaţii de cazare, prin intermediul formularului standard de informaţii prevăzut în anexa nr. 1 şi al informaţiilor enumerate în partea a 3-a a formularului respectiv;

b) în cazul unui contract pe termen lung privind dobândirea unor beneficii pentru produsele de vacanţă, prin intermediul formularului standard de informaţii prevăzut în anexa nr. 2 şi al informaţiilor enumerate în partea a 3-a a formularului respectiv;

c) în cazul unui contract de revânzare, prin intermediul formularului standard de informații prevăzut în anexa nr. 3 și al informațiilor enumerate în partea a 3-a a formularului respectiv;

d) în cazul unui contract de schimb, prin intermediul formularului standard de informații prevăzut în anexa nr. 4 și al informațiilor enumerate în partea a 3-a a formularului respectiv.

(2) Comerciantul are obligația să completeze formularele standard prevăzute la alin. (1) cu informații suficiente și precise, astfel încât să nu inducă în eroare consumatorul și pentru a permite consumatorului să ia o decizie în deplină cunoștință de cauză.

Capitolul III. Informații și drepturi contractuale

Secțiunea 1. Informații contractuale

Art. 11. Contractul se încheie în formă scrisă, pe hârtie sau pe un alt suport durabil acceptat de consumator, și se redactează în mod vizibil și ușor de citit, cu font de minimum 12. Culoarea de fond a hârtiei pe care este redactat contractul trebuie să fie în contrast cu cea a fontului utilizat.

Art. 12. (1) Contractul se redactează în limba română.

(2) În cazul în care consumatorul este cetățean străin sau își are reședința în străinătate, contractul se redactează, la alegerea acestuia, și în limba sau în una dintre limbile statului membru pe teritoriul căruia își are reședința ori al cărui cetățean este, cu condiția ca aceasta să fie o limbă oficială a Uniunii Europene.

(3) În cazul unui contract privind dobândirea dreptului de folosință pe o perioadă determinată a unuia sau a mai multor spații de cazare care are ca obiect un singur bun imobil determinat, comerciantul furnizează consumatorului, în mod gratuit, o traducere autorizată a contractului în limba sau în una dintre limbile statului membru în care se află bunul imobil, cu condiția ca aceasta să fie o limbă oficială a Uniunii Europene, în termen de 15 zile calendaristice de la data menționată la art. 18 alin. (1).

Art. 13. Contractul include următoarele:

a) informații privind numele și domiciliul și, după caz, denumirea sau sediul social al părților contractante;

b) formularul standard prevăzut la art. 10, care devine parte integrantă a contractului;

c) separat, formularul standard referitor la dreptul de retragere prevăzut în anexa nr. 5, care are ca scop facilitarea exercitării dreptului de retragere din contract, în conformitate cu prevederile art. 17-20;

d) semnătura fiecărei părți;

e) data și locul încheierii contractului;

f) modalitățile de notificare.

Art. 14. (1) Informațiile conținute în formularul standard prevăzut la art. 10 nu pot fi modificate decât cu acordul expres al părților sau în cazul în care modificările decurg din anumite circumstanțe neobișnuite și nepre-

văzute, independente de voința comerciantului, și ale căror consecințe nu ar fi putut fi evitate, chiar dacă s-ar fi luat toate măsurile necesare.

(2) Orice modificare va fi comunicată consumatorului, pe hârtie sau pe un alt suport durabil ușor accesibil acestuia și pe care îl acceptă, înainte de încheierea contractului.

(3) Modificările se menționează în mod expres în contract.

Art. 15. (1) Înainte de încheierea contractului, comerciantul atrage atenția consumatorului într-o manieră explicită asupra:

a) existenței dreptului de retragere din contract;

b) duratei de timp în care acesta își poate exercita dreptul de retragere, în conformitate cu prevederile art. 17-20;

c) interzicerii plăților în avans în această perioadă, în conformitate cu prevederile art. 24 și 25.

(2) Consumatorul confirmă primirea informațiilor contractuale prevăzute la alin. (1) prin semnarea rubricilor corespunzătoare din partea a 2-a a formularului standard prevăzut în anexele nr. 1-4.

Art. 16. La momentul încheierii contractului, consumatorul primește cel puțin un exemplar al acestuia.

Secțiunea 2. Dreptul de retragere

Art. 17. Consumatorul are dreptul de a se retrage din contractele definite la art. 4 lit. a)-d) în termen de 14 zile calendaristice, fără invocarea niciunui motiv.

Art. 18. (1) Termenul de 14 zile calendaristice prevăzut pentru exercitarea dreptului de retragere începe să curgă astfel:

a)de la data încheierii contractului sau a unui precontract cu caracter obligatoriu;

b)de la data la care consumatorul intră în posesia contractului sau a oricărui precontract obligatoriu, dacă aceasta este ulterioară datei menționate la lit. a).

(2) În cazul în care comerciantul a completat și a pus la dispoziția consumatorului, separat, formularul standard privind dreptul de retragere, prevăzut la art. 13 lit. c), în formă scrisă, pe hârtie sau pe un alt suport durabil acceptat de consumator, în termen de un an de la data menționată la alin. (1), termenul de retragere din contract începe să curgă de la data la care consumatorul primește acest formular.

(3) În cazul în care informațiile menționate la art. 10, inclusiv formularul standard prevăzut în anexele nr. 1-4, au fost puse la dispoziția consumatorului în formă scrisă, pe hârtie sau pe un alt suport durabil acceptat de consumator, în termen de 3 luni de la data menționată la alin. (1), termenul de retragere din contract curge de la data la care consumatorul primește aceste informații.

Art. 19. Consumatorul decade din dreptul de a se retrage din contract în termen de:

a) un an și 14 zile calendaristice de la data menționată la art. 18 alin. (1), în cazul în care comerciantul nu a completat și nu a pus la dispoziția consumatorului, în formă scrisă, pe hârtie sau pe un alt suport durabil acceptat de consumator, formularul standard privind dreptul de retragere din contract, prevăzut la art. 13 lit. c);

b) 3 luni și 14 zile calendaristice de la data menționată la art. 18 alin. (1), în cazul în care informațiile menționate la art. 10, inclusiv formularul standard prevăzut în anexele nr. 1-4, nu au fost puse la dispoziția consumatorului în formă scrisă, pe hârtie sau pe un alt suport durabil acceptat de consumator.

Art. 20. (1)În cazul în care contractul de schimb și contractul privind dobândirea dreptului de folosință pe o perioadă determinată a unuia sau a mai multor spații de cazare sunt încheiate concomitent, în ambele contracte va fi prevăzut același termen de retragere din contract.

(2) Pentru ambele contracte termenul de retragere se calculează în conformitate cu dispozițiile art. 18 alin. (1), așa cum se aplică în cazul contractelor privind dobândirea dreptului de folosință pe o perioadă determinată a unuia sau a mai multor spații de cazare.

Art. 21. (1) În cazul în care consumatorul are intenția de a-și exercita dreptul de retragere din contract, acesta notifică în scris comerciantul cu privire la acest lucru, pe hârtie sau pe alt suport durabil, înainte de expirarea termenului de retragere din contract. Pentru a fi valabilă, notificarea se comunică înainte de expirarea termenului de retragere din contract, prin mijloace care asigură confirmarea transmiterii acesteia.

(2) Consumatorul poate utiliza formularul notificării de retragere din contract, prin intermediul formularului standard de informații prevăzut în anexa nr. 5, furnizat de comerciant în conformitate cu prevederile art. 13 lit. c).

(3) Dreptul de retragere produce efecte de la data expedierii notificării de către consumator.

Art. 22. În cazul exercitării dreptului de retragere de către consumator, încetează obligația părților de a executa contractul.

Art. 23. Consumatorul are dreptul de a se retrage din contract fără a fi răspunzător pentru plata vreunei sume sau pentru alte obligații aferente eventualelor servicii prestate înaintea exercitării dreptului de retragere din contract.

Secțiunea 3. Plăți în avans

Art. 24. În cazul contractelor definite la art. 4 lit. a), b) și d), sunt interzise orice plăți în avans, acordarea de garanții, rezervarea oricăror sume din conturi, recunoașterea explicită a sumelor datorate, precum și orice alte plăți sau contraprestații efectuate de consumator către comerciant ori către orice terț înainte de expirarea termenului de retragere, în conformitate cu prevederile art. 17-20.

Art. 25. În cazul unui contract de revânzare, definit la art. 4 lit. c), sunt interzise orice plăți în avans, acordarea de garanții, rezervarea oricăror sume din conturi, recunoașterea explicită a sumelor datorate, precum și orice alte plăți sau contraprestații efectuate de consumator către comerciant ori către orice terț înainte ca respectivul contract de revânzare să își producă efectele sau să înceteze pe alte căi.

Secțiunea 4. Dispoziții specifice contractelor pe termen lung privind dobândirea unor beneficii pentru produsele de vacanță

Art. 26. (1) În cazul contractelor pe termen lung privind dobândirea unor beneficii pentru produsele de vacanță, plata se efectuează conform unui calendar fix de plăți.

(2) Sunt interzise orice plăți ale prețului specificat în contract care nu sunt efectuate conform calendarului fix de plăți.

(3) Plățile, inclusiv plata cotizației de membru, sunt eșalonate în rate anuale, fiecare dintre acestea având aceeași valoare.

(4) Comerciantul trimite o solicitare scrisă de plată, pe hârtie sau pe alt suport durabil acceptat de consumator, cu cel puțin 14 zile calendaristice înainte de data scadenței.

Art. 27. (1) Consumatorul are dreptul de a înceta contractul, fără penalizări, oricând după plata celei de a doua dintre ratele prevăzute la art. 26 alin. (3).

(2) În cazul în care consumatorul are intenția de a înceta contractul, acesta va notifica comerciantul în termen de 14 zile calendaristice de la primirea solicitării de plată aferente fiecărei rate.

(3) Acest drept nu afectează dreptul consumatorului de a înceta contractul în temeiul prevederilor dreptului comun.

Secțiunea 5. Încetarea contractelor accesorii

Art. 28. În cazul în care consumatorul își exercită dreptul de retragere din contractul privind dobândirea dreptului de folosință pe o perioadă determinată a unuia sau a mai multor spații de cazare ori din contractul pe termen lung privind dobândirea unor beneficii pentru produsele de vacanță, orice contract de schimb care depinde de acesta sau orice alt contract accesoriu încetează în mod automat, fără niciun fel de cost pentru consumator.

Art. 29. (1) Fără a aduce atingere art. 63-65 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 50/2010 privind contractele de credit pentru consumatori, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 288/2010, în cazul în care consumatorul își exercită dreptul de retragere din oricare dintre contractele definite la art. 4 lit. a)-d), iar prețul este acoperit în întregime sau parțial de un credit acordat consumatorului de către comerciant ori de către un terț, pe baza unui contract încheiat între acel terț și comerciant, contractul de credit încetează fără niciun fel de cost pentru consumator.

(2) Contractul dintre terț și comerciant va preciza în mod expres faptul că nu va fi suportat de către consumator niciun fel de cost în cazul în care consumatorul își exercită dreptul de retragere conform prezentei ordonanțe de urgență.

Art. 30. (1) În cazul în care creditul este acordat consumatorului de către un terț, consumatorul transmite creditorului o notificare privind retragerea din contract.

(2) Notificarea prevăzută la alin. (1):

a) se face pe hârtie sau pe un alt suport durabil aflat la îndemâna creditorului și accesibil acestuia;

b) se comunică prin mijloace care asigură confirmarea transmiterii acesteia;

c) se expediază înainte de expirarea termenului de retragere din contract, conform prevederilor prezentei ordonanțe de urgență.

(3) Dreptul de retragere produce efecte de la data expedierii notificării de către consumator.

Capitolul IV. Competență, sesizare și control

Art. 31. În vederea asigurării respectării dispozițiilor prezentei ordonanțe de urgență de către comercianți, consumatorii pot să sesizeze Autoritatea Națională pentru Protecția Consumatorilor atunci când le sunt sau le pot fi încălcate drepturile.

Art. 32. (1) Încălcarea prevederilor art. 6-10 constituie contravenție și se sancționează cu amendă de la 4.000 lei la 40.000 lei.

(2) Încălcarea prevederilor art. 11-16 și ale art. 22-29 constituie contravenție și se sancționează cu amendă de la 8.000 lei la 80.000 lei.

(3) Nerespectarea de către comerciant a dreptului consumatorului de a se retrage din contract, conform prevederilor art. 17, constituie contravenție și se sancționează cu amendă de la 8.000 lei la 80.000 lei.

(4) Nerespectarea de către comerciant a modului de calcul al termenului în care consumatorul își poate exercita dreptul de retragere, conform prevederilor art. 18-20, constituie contravenție și se sancționează cu amendă de la 8.000 lei la 80.000 lei.

(5) Nerespectarea de către comerciant a momentului de la care începe să producă efecte dreptul de retragere din contract, conform prevederilor art. 21 alin. (3), constituie contravenție și se sancționează cu amendă de la 8.000 lei la 80.000 lei.

(6) Valoarea amenzilor prevăzute la alin. (1) și (2) se va actualiza prin hotărâre a Guvernului.

Art. 33. Constatarea contravențiilor și aplicarea sancțiunilor prevăzute la art. 32 alin. (1)-(5) se fac de către reprezentanții împuterniciți ai Autorității Naționale pentru Protecția Consumatorilor, la sesizarea consumatorilor, a asociațiilor de consumatori ori din oficiu, în cazul în care prin încălcarea prevederilor legale sunt sau pot fi afectate interesele consumatorilor.

Art. 34. (1) Odată cu aplicarea sancțiunii amenzii contravenționale, agentul constatator poate dispune următoarele sancțiuni contravenționale complementare:

a) respectarea imediată a clauzelor contractuale care au fost încălcate;

b) restituirea sumelor încasate fără temei legal, în termen de maximum 15 zile calendaristice;

c) aducerea contractului în conformitate cu prevederile legale, în termen de maximum 15 zile calendaristice;

d) repararea deficiențelor constatate prin procesul-verbal, în termen de maximum 15 zile calendaristice.

(2) Neaducerea la îndeplinire a măsurilor dispuse în conformitate cu alin. (1), în termenele și în condițiile prevăzute în procesele-verbale de constatare a contravenției, sau săvârșirea repetată în decurs de 6 luni de la prima constatare a uneia dintre contravențiile prevăzute la art. 32 alin. (1)-(5) constituie contravenție și se sancționează cu amendă de la 80.000 lei la 100.000 lei.

(3) Prin derogare de la art. 32 alin. (3) din Ordonanța Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 180/2002, cu modificările și completările ulterioare, contestarea în instanță a sancțiunilor contravenționale complementare dispuse nu suspendă de drept executarea acestora.

Art. 35. Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului poate retrage licența de turism, poate constata și poate aplica sancțiuni contravenționale în conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 1.267/2010 și ale normelor metodologice de aplicare a acesteia.

Art. 36. Contravențiilor prevăzute la art. 32 alin. (1)-(5) le sunt aplicabile prevederile Ordonanței Guvernului nr. 2/2001, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 180/2002, cu modificările și completările ulterioare.

Capitolul V. Dispoziții tranzitorii și finale

Art. 37. Contractelor aflate în curs de derulare li se aplică dispozițiile Ordonanței Guvernului nr. 21/1992 privind protecția consumatorilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 193/2000 privind clauzele abuzive din contractele încheiate între comercianți și consumatori, republicată, cu modificările ulterioare, și ale Legii nr. 363/2007 privind combaterea practicilor incorecte ale comercianților în relația cu consumatorii și armonizarea reglementărilor cu legislația europeană privind protecția consumatorilor, cu modificările ulterioare.

Art. 38. (1) Atunci când legislația aplicabilă contractului este legislația unui stat membru, consumatorul nu poate renunța la drepturile sale care îi sunt conferite prin legislația națională a respectivului stat membru care transpune prevederile Directivei 2008/122/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 14 ianuarie 2009 privind protecția consumatorilor în ceea ce privește anumite aspecte referitoare la contractele privind

dreptul de folosință a bunurilor pe durată limitată, la contractele privind produsele de vacanță cu drept de folosință pe termen lung, precum și la contractele de revânzare și de schimb, publicată în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 33 din 3 februarie 2009.

(2) Consumatorii nu își pierd protecția acordată prin prezenta ordonanță de urgență în cazul în care legislația aplicabilă contractului este legislația unui stat terț în oricare dintre următoarele situații:

a) dacă oricare dintre bunurile imobile în cauză este situat pe teritoriul unui stat membru;

b) pentru contractele care nu sunt legate în mod direct de bunuri imobile, în cazul în care comerciantul își desfășoară activitățile comerciale sau profesionale într-un stat membru ori, prin orice mijloace, își direcționează aceste activități către un stat membru, iar contractul face parte din sfera de aplicare a acestor activități.

Art. 39. Pentru soluționarea pe cale amiabilă a eventualelor dispute și fără a se aduce atingere dreptului consumatorilor de a iniția acțiuni în justiție împotriva comercianților care au încălcat dispozițiile prezentei ordonanțe de urgență ori dreptului acestora de a sesiza Autoritatea Națională pentru Protecția Consumatorilor, consumatorii pot apela la mecanisme extrajudiciare de reclamație și despăgubire pentru consumatori, potrivit prevederilor Legii nr. 192/2006 privind medierea și organizarea profesiei de mediator, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 40. Prevederile prezentei ordonanțe de urgență se completează cu dispozițiile Codului civil și cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 21/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 41. La data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență, Legea nr. 282/2004 privind protecția dobânditorilor cu privire la unele aspecte ale contractelor purtând asupra dobândirii unui drept de utilizare pe durată limitată a unor bunuri imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 580 din 30 iunie 2004, se abrogă.

Art. 42. Prin derogare de la prevederile Ordonanței Guvernului nr. 2/2001, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 180/2002, cu modificările și completările ulterioare, prezenta ordonanță de urgență intră în vigoare în data de 23 februarie 2011.

Art. 43. Anexele nr. 1-5 fac parte integrantă din prezenta ordonanță de urgență.

Prezenta ordonanță de urgență transpune prevederile Directivei 2008/122/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 14 ianuarie 2009 privind protecția consumatorilor în ceea ce privește anumite aspecte referitoare la contractele privind dreptul de folosință a bunurilor pe durată limitată, la contractele privind produsele de vacanță cu drept de folosință pe termen lung, precum și la contractele de revânzare și de schimb, publicată în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 33 din 3 februarie 2009.

(...)

11. Lege nr. 319/1944
pentru dreptul de moştenire al soţului supravieţuitor[1]

– extras –

(...)

Art. 4. Soţul supravieţuitor care nu are o altă locuinţă proprie, va avea până la executarea ieşirii din indiviziune şi în orice caz, cel puţin timp de un an de la încetarea din viaţă a soţului sau, în afară de dreptul de moştenire potrivit dispoziţiilor de mai sus, un drept de abitaţie asupra casei în care a locuit, dacă aceasta face parte din succesiune.

Soţul supravieţuitor nu va fi obligat să dea cauţiunea prevăzută de art. 566 din Codul civil. Dreptul de abitaţie nu va putea fi cedat sau încheiat, chiar şi în cazul prevăzut de art. 572, alin. II C. civ.

Comoştenitorii soţului supravieţuitor vor putea cere restrângerea dreptului de abitaţie în cazul când locuinţa nu va fi necesară în întregime.

De asemenea, ei vor avea dreptul de procura soţului supravieţuitor locuinţă în altă parte.

Dacă soţul supravieţuitor şi moştenitor nu se înţeleg asupra procurării locuinţei sau restrângerii abitaţiei, instanţa competentă va judeca împărţeala averii, va hotări de urgenţă în camera de consiliu.

Dreptul de abitaţie încetează, dacă soţul supravieţuitor se recăsătoreşte înainte de executarea ieşirii din indiviziune.

12. Legea nr. 213/199
privind bunurile proprietate publică[2]

– extras –

publicată în
M. Of. nr. 448 din 24 noiembrie 1998

cu modificările şi completările aduse prin:

- **O.U.G. nr. 30/2000** pentru modificarea şi completarea art. 166 din Legea învăţământului nr. 84/1995 (M. Of. nr. 160 din 17 aprilie 2000), respinsă prin Legea nr. 113/2002 (M. Of. nr. 189 din 20 martie 2002);
- **O.U.G. nr. 206/2000** pentru modificarea şi completarea Legii învăţământului nr. 84/1995 (M. Of. nr. 594 din 22 noiembrie 2000), aprobată, cu modificări, prin **Legea nr. 713/2001** (M. Of. nr. 803 din 14 decembrie 2001). Menţionăm că modificările aduse prin O.U.G. nr. 206/2000 Legii nr. 84/1995 în ce priveşte regimul juridic al terenurilor şi clădirilor în care îşi desfăşoară activitatea unităţile de învăţământ au fost modificate

---

[1] Publicată în M. Of. nr. 133 din 10 iunie 1994.

[2] Titlul legii este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. 89 pct. 1 din **Legea nr. 71/2011**.

ulterior prin **Legea nr. 354/2004** pentru modificarea și completarea Legii învățământului nr. 84/1995 (M. Of. nr. 687 din 30 iulie 2004);

- **Legea nr. 241/2003** pentru modificarea anexei la Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (M. Of. nr. 415 din 13 iunie 2003);
- **Legea nr. 71/2011** pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil (M. Of. nr. 409 din 10 iunie 2011), în vigoare de la 1 octombrie 2011.

Cuprins **Art.**
Capitolul I. Dispoziții generale 1-6
Capitolul II. Regimul juridic al proprietății publice 7-17
Capitolul III. Dispoziții finale 18-27
Anexă

Capitolul I. Dispoziții generale

Art. 1. [1] *Abrogat.*

Art. 2. [2] *Abrogat.*

Art. 3. (1) Domeniul public este alcătuit din bunurile prevăzute la art. 135 alin. (4) din Constituție, din cele stabilite în anexa care face parte integrantă din prezenta lege și din orice alte bunuri care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public și sunt dobândite de stat sau de unitățile administrativ-teritoriale prin modurile prevăzute de lege.

(2) Domeniul public al statului este alcătuit din bunurile prevăzute la art. 135 alin. (4) din Constituție, din cele prevăzute la pct. I din anexă, precum și din alte bunuri de uz sau de interes public național, declarate ca atare prin lege.

(3) Domeniul public al județelor este alcătuit din bunurile prevăzute la pct. II din anexă și din alte bunuri de uz sau de interes public județean, declarate ca atare prin hotărâre a consiliului județean, dacă nu sunt declarate prin lege bunuri de uz sau de interes public național.

(4) Domeniul public al comunelor, al orașelor și al municipiilor este alcătuit din bunurile prevăzute la pct. III din anexă și din alte bunuri de uz sau de interes public local, declarate ca atare prin hotărâre a consiliului local, dacă nu sunt declarate prin lege bunuri de uz sau de interes public național ori județean.

Notă. În urma republicării Constituției, dispozițiile prevăzute la art. 135 alin. (4) se regăsesc în art. 136 alin. (3), care are următorul conținut: *„Bogățiile de interes public ale subsolului, spațiul aerian, apele cu potențial energetic valorificabil, de interes național, plajele, marea teritorială, resursele naturale ale zonei economice și ale*

---

[1] Art. 1 a fost abrogat prin art. 89 pct. 2 din **Legea nr. 71/2011**.

[2] Art. 2 a fost abrogat prin art. 89 pct. 2 din **Legea nr. 71/2011**.

platoului continental, precum şi alte bunuri stabilite de legea organică, fac obiectul exclusiv al proprietăţii publice".

Art. 4. Domeniul privat al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor şi care nu fac parte din domeniul public. Asupra acestor bunuri statul sau unităţile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată.

Art. 5. [1] *Abrogat.*

Art. 6. (1) Fac parte din domeniul public sau privat al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale şi bunurile dobândite de stat în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, dacă au intrat în proprietatea statului în temeiul unui titlu valabil, cu respectarea Constituţiei, a tratatelor internaţionale la care România era parte şi a legilor în vigoare la data preluării lor de către stat.

(2) Bunurile preluate de stat fără un titlu valabil, inclusiv cele obţinute prin vicierea consimţământului, pot fi revendicate de foştii proprietari sau de succesorii acestora, dacă nu fac obiectul unor legi speciale de reparaţie.

(3) Instanţele judecătoreşti sunt competente să stabilească valabilitatea titlului.

Capitolul II. Regimul juridic al proprietăţii publice

Art. 7. [2] *Abrogat.*

Art. 8. (1) Trecerea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale în domeniul public al acestora, potrivit art. 7 lit. e), se face, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului judeţean, respectiv a Consiliului General al Municipiului Bucureşti ori a consiliului local.

(2) Hotărârea de trecere a bunurilor poate fi atacată, în condiţiile legii, la instanţa de contencios administrativ competentă în a cărei rază teritorială se află bunul.

(3) Trecerea în domeniul public a unor bunuri din patrimoniul societăţilor comerciale, la care statul sau o unitate administrativ-teritorială este acţionar, se poate face numai cu plată şi cu acordul adunării generale a acţionarilor societăţii comerciale respective. În lipsa acordului menţionat, bunurile societăţii comerciale respective pot fi trecute în domeniul public numai prin procedura exproprierii pentru cauză de utilitate publică şi după o justă şi prealabilă despăgubire.

Art. 9. (1) Trecerea unui bun din domeniul public al statului în domeniul public al unei unităţi administrativ-teritoriale se face la cererea consiliului judeţean, respectiv a Consiliului General al Municipiului Bucureşti sau a consiliului local, după caz, prin hotărâre a Guvernului.

---

[1] Art. 5 a fost abrogat prin art. 89 pct. 2 din **Legea nr. 71/2011.**

[2] Art. 7 a fost abrogat prin art. 89 pct. 2 din **Legea nr. 71/2011.**

(2) Trecerea unui bun din domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul public al statului se face, la cererea Guvernului, prin hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local.

Art. 10. (1)[1] *Abrogat.*

(2) Trecerea din domeniul public în domeniul privat se face, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, dacă prin Constituție sau prin lege nu se dispune altfel.

(3) Hotărârea de trecere a bunului în domeniul privat poate fi atacată în condițiile art. 8 alin. (2).

Recurs în interesul legii. Prin Decizia nr. 23/2011 (M. Of. nr. 791 din 8 noiembrie 2011), Înalta Curte de Casație și Justiție, Completul competent să judece recursul în interesul legii, a admis recursul în interesul legii declarat de procurorul general al Parchetului de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție și, în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 10 alin. (2) din Legea nr. 1/2000 și art. 10 alin. (2) din Legea nr. 213/1998 raportat la dispozițiile art. 55 alin. (5) din Legea nr. 45/2009 referitor la trecerea terenurilor aflate în administrarea instituțiilor prevăzute de art. 9 alin. (1) și art. 9 alin. (1^1) din Legea nr. 1/2000 din domeniul public al statului în domeniul privat al unității administrativ-teritoriale, prin hotărâri ale comisiilor județene pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, în vederea reconstituirii dreptului de proprietate pe vechile amplasamente în favoarea foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora, a stabilit că: „*Sintagma «în condițiile legii» din cuprinsul Legii nr. 1/2000 trebuie înțeleasă în sensul trimiterii la condițiile prevăzute de Legea nr. 213/1998 cu privire la obligativitatea parcurgerii procedurii de trecere a terenurilor din domeniul public în domeniul privat, prin hotărâre a Guvernului, emisă cu privire la terenurile delimitate în condițiile art. 9 și 12 din Legea nr. 1/2000*".

Art. 11.[2] *Abrogate*

Art. 12. (1)-(4).[3] *Abrogate.*

(5)[4] În litigiile privitoare la dreptul de administrare, statul este reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, iar unitățile administrativ-teritoriale de către consiliile județene, de Consiliul General al Municipiului

---

[1] Alin. (1) al art. 10 a fost abrogat prin art. 89 pct. 2 din Legea **nr. 71/2011**.

[2] Art. 11 a fost abrogat prin art. 89 pct. 2 din Legea **nr. 71/2011**.

[3] Alin. (1)-(4) ale art. 12 au fost abrogate prin art. 89 pct. 3 din Legea **nr. 71/2011**.

[4] Alin. (5) al art. 12 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. 89 pct. 4 din **Legea nr. 71/2011**.

Bucureşti sau de consiliile locale, care dau mandat scris, în fiecare caz, preşedintelui consiliului judeţean ori primarului. Acesta poate desemna un alt funcţionar de stat sau un avocat care să îl reprezinte în faţa instanţei.

(6)[1] *Abrogat.*

Art. 13.[2] *Abrogat.*

Art. 14. (1) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului judeţean, a Consiliului General al Municipiului Bucureşti sau a consiliului local, iar contractul de închiriere va cuprinde clauze de natură să asigure exploatarea bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

(2) Contractul de închiriere se poate încheia, după caz, cu orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, de către titularul dreptului de proprietate sau de administrare.

Art. 15. Concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate publică se face prin licitaţie publică, în condiţiile legii.

Notă. A se vedea şi O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică (M. Of. nr. 569 din 30 iunie 2006).

Art. 16. (1) Sumele încasate din închirierea sau din concesionarea bunurilor proprietate publică se fac, după caz, venit la bugetul de stat sau la bugetele locale.

(2) În cazul în care contractul de închiriere se încheie de către titularul dreptului de administrare, acesta are dreptul să încaseze din chirie o cotă-parte între 20-50%, stabilită, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului judeţean, a Consiliului General al Municipiului Bucureşti sau a consiliului local prin care s-a aprobat închirierea.

Notă. Potrivit art. 7 alin. (7) din Legea nr. 152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, republicată (M. Of. nr. 740 din 21 octombrie 2011), *„Sumele încasate din chirii conform prevederilor art. 16 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările şi completările ulterioare, se vor distribui astfel: 50% din cuantum se constituie venit la bugetul de stat, 30% din cuantum revine investitorului privat şi 20% din cuantum revine A.N.L."*

Art. 17.[3] *Abrogat.*

(...)

---

[1] Alin. (6) al art. 12 a fost abrogat prin art. 89 pct. 5 din **Legea nr. 71/2011.**

[2] Art. 13 a fost abrogat prin art. 89 pct. 5 din **Legea nr. 71/2011.**

[3] Art. 17 a fost abrogat prin art. 89 pct. 5 din **Legea nr. 71/2011.**

Anexă

LISTA
cuprinzând unele bunuri care alcătuiesc domeniul public al statului și al unităților administrativ-teritoriale[1]

I. Domeniul public al statului este alcătuit din următoarele bunuri:

1. bogățiile de orice natură ale subsolului, în stare de zăcământ;
2. spațiul aerian;
3. apele de suprafață, cu albiile lor minore, malurile și cuvetele lacurilor, apele subterane, apele maritime interioare, faleza și plaja mării, cu bogățiile lor naturale și cu potențialul energetic valorificabil, marea teritorială și fundul apelor maritime, căile navigabile interioare;
4. pădurile și terenurile destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, de producție ori de administrație silvică, iazurile, albiile pârâielor, precum și terenurile neproductive incluse în amenajamentele silvice, care fac parte din fondul forestier național și nu sunt proprietate privată;
5. terenurile care au aparținut domeniului public al statului înainte de 6 martie 1945; terenurile obținute prin lucrări de îndiguiri, de desecări și de combatere a eroziunii solului; terenurile institutelor și stațiunilor de cercetări științifice și ale unităților de învățământ agricol și silvic, destinate cercetării și producerii de semințe și de material săditor din categoriile biologice și de animale de rasă;
6. parcurile naționale;
7. rezervațiile naturale și monumentele naturii;
8. patrimoniul natural al Rezervației Biosferei „Delta Dunării";
9. resursele naturale ale zonei economice și ale platoului continental, împreună cu platoul continental;
10. infrastructura căilor ferate, inclusiv tunelele și lucrările de artă;
11. tunelele și casetele de metrou, precum și instalațiile aferente acestuia;
12. drumurile naționale – autostrăzi, drumuri expres, drumuri naționale europene, principale, secundare;
13. canalele navigabile, cuvetele canalului, construcțiile hidrotehnice aferente canalului, ecluzele, apărările și consolidările de maluri și de taluzuri, zonele de siguranță de pe malurile canalului, drumurile de acces și teritoriile pe care sunt realizate acestea;
14. rețelele de transport al energiei electrice;
15. spectre de frecvență și rețelele de transport și de distribuție de telecomunicații;

---

[1] Enumerarea din prezenta anexă are un caracter exemplificativ.

16. canalele magistrale şi reţelele de distribuţie pentru irigaţii, cu prizele aferente;

17. conductele de transport al ţiţeiului, al produselor petroliere şi al gazelor naturale;

18. lacurile de acumulare şi barajele acestora, în cazul în care activitatea de producere a energiei electrice este racordată la sistemul energetic naţional, sau cele cu tranşe pentru atenuarea undelor de viitură;

19. digurile de apărare împotriva inundaţiilor;

20. lucrările de regularizare a cursurilor de ape;

21. cantoanele hidrotehnice, staţiile hidrologice, meteorologice şi de calitate a apelor;

22. porturile maritime şi fluviale, civile şi militare – terenurile pe care sunt situate acestea, diguri, cheiuri, pereuri şi alte construcţii hidrotehnice pentru acostarea navelor şi pentru alte activităţi din navigaţia civilă, bazine, acvatorii şi şenale de acces, drumuri tehnologice în porturi, monumente istorice aflate în porturi, cheiuri şi pereuri situate pe malul căilor navigabile, în afara incintelor portuare destinate activităţilor de navigaţie;

23. terenurile destinate exclusiv instrucţiei militare;

24. pichetele de grăniceri şi fortificaţiile de apărare a ţării;

25. pistele de decolare, aterizare, căile de rulare şi platformele pentru îmbarcare-debarcare situate pe acestea şi terenurile pe care sunt amplasate;

26. statuile şi monumentele declarate de interes public naţional;

27. ansamblurile şi siturile istorice şi arheologice;

28. muzeele, colecţiile de artă declarate de interes public naţional;

29. terenurile şi clădirile în care îşi desfăşoară activitatea: Parlamentul, Preşedinţia, Guvernul, ministerele şi celelalte organe de specialitate ale administraţiei publice centrale şi instituţiile publice subordonate acestora; instanţele judecătoreşti şi parchetele de pe lângă acestea; unităţi ale Ministerului Apărării Naţionale şi ale Ministerului de Interne, ale serviciilor publice de informaţii, precum şi cele ale Direcţiei generale a penitenciarelor; serviciile publice descentralizate ale ministerelor şi ale celorlalte organe de specialitate ale administraţiei publice centrale, precum şi prefecturile, cu excepţia celor dobândite din venituri proprii extrabugetare, care constituie proprietatea privată a acestora.

II. Domeniul public judeţean este alcătuit din următoarele bunuri:

1. drumurile judeţene;

2. terenurile şi clădirile în care îşi desfăşoară activitatea consiliul judeţean şi aparatul propriu al acestuia, precum şi instituţiile publice de interes judeţean, cum sunt: biblioteci, muzee, spitale judeţene şi alte asemenea bunuri, dacă nu au fost declarate de uz sau interes public naţional sau local;

3. rețelele de alimentare cu apă realizate în sistem zonal sau microzonal, precum și stațiile de tratare cu instalațiile, construcțiile și terenurile aferente acestora.

III. Domeniul public local al comunelor, orașelor și municipiilor este alcătuit din următoarele bunuri:

1. drumurile comunale, vicinale și străzile;

2. piețele publice, comerciale, târgurile, oboarele și parcurile publice, precum și zonele de agrement;

3. lacurile și plajele care nu sunt declarate de interes public național sau județean;

4.[1] rețelele de alimentare cu apă, canalizare, termoficare, stațiile de tratare și epurare a apelor uzate, cu instalațiile, construcțiile și terenurile aferente;

5. terenurile și clădirile în care își desfășoară activitatea consiliul local și primăria, precum și instituțiile publice de interes local, cum sunt: teatrele, bibliotecile, muzeele, spitalele, policlinicile și altele asemenea;

6. locuințele sociale;

7. statuile și monumentele, dacă nu au fost declarate de interes public național;

8. bogățiile de orice natură ale subsolului, în stare de zăcământ, dacă nu au fost declarate de interes public național;

9. terenurile cu destinație forestieră, dacă nu fac parte din domeniul privat al statului și dacă nu sunt proprietatea persoanelor fizice ori a persoanelor juridice de drept privat;

10. cimitirele orășenești și comunale.

13. Legea nr. 50/1991
privind autorizarea executării lucrărilor de construcții [2]

– extras –

Capitolul I. Autorizarea executării lucrărilor de construcții

Art. 1. (1)[3] Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile prezentei legi, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil – teren și/sau construcții – identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel.

---

[1] Poziția 4 a pct. III este reprodusă astfel cum a fost modificată prin art. I din Legea nr. 241/2003.

[2] Republicată în M. Of. nr. 933 din 13 octombrie 2004.

[3] Alin. (1) este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. 1 pct. 1 din O.U.G. nr. 214/2008.

(2) Construcțiile civile, industriale, inclusiv cele pentru susținerea instalațiilor și utilajelor tehnologice, agricole sau de orice altă natură se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire, emisă în condițiile prezentei legi, și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor.

Art. 2. (1)[1] Autorizația de construire constituie actul final de autoritate al administrației publice locale pe baza căruia este permisă executarea lucrărilor de construcții corespunzător măsurilor prevăzute de lege referitoare la amplasarea, conceperea, realizarea, exploatarea și postutilizarea construcțiilor.

(2)[2] Autorizația de construire se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, elaborată în condițiile prezentei legi, în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii.

(2[1])[3] Procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții începe odată cu depunerea cererii pentru emiterea certificatului de urbanism în scopul obținerii, ca act final, a autorizației de construire și cuprinde următoarele etape:

a) emiterea certificatului de urbanism;

b) emiterea punctului de vedere al autorității competente pentru protecția mediului pentru investițiile care nu se supun procedurilor de evaluare a impactului asupra mediului;

c) notificarea de către solicitant a autorității administrației publice competente cu privire la menținerea solicitării de obținere, ca act final, a autorizației de construire, pentru investițiile la care autoritatea competentă pentru protecția mediului a stabilit necesitatea evaluării impactului asupra mediului și a emis îndrumarul conform legislației privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;

d) emiterea avizelor și acordurilor, precum și a actului administrativ al autorității pentru protecția mediului competente privind investițiile evaluate din punctul de vedere al impactului asupra mediului;

e) elaborarea documentației tehnice necesare pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, denumită în continuare documentație tehnică – D.T.;

f) depunerea documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente;

g) emiterea autorizației de construire.

---

[1] Alin. (1) al art. 2 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 2 din O.U.G. nr. 214/2008.

[2] Alin. (2) al art. 2 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 1 din Legea nr. 261/2009.

[3] Alin. (1) al art. 2 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 2 din O.U.G. nr. 214/2008.

(3) Autorizațiile de construire pentru rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, care se execută în extravilanul localităților, se emit cu respectarea planurilor de amenajare a teritoriului, avizate și aprobate potrivit legii.

(4) Prin exceptare de la prevederile alin. (2) se pot emite autorizații de construire și fără documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru:

a) lucrări de modificare, de reparare, de protejare, de restaurare și de conservare a clădirilor de orice fel, cu condiția menținerii aceleiași funcțiuni, a suprafeței construite la sol și a volumetriei acestora;

a^{1})[1] lucrări de supraetajare a clădirilor cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirilor, cu condiția situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor, după caz;

a^{2}) lucrări de extindere a clădirilor sociale, de învățământ, de sănătate, de cultură și administrative aparținând domeniului public și privat al statului și unităților administrativ-teritoriale, dacă extinderea se încadrează în prevederile regulamentului local de urbanism aferent planului urbanistic general – PUG sau planului urbanistic zonal – PUZ, aprobat, în vigoare;

a^{3}) schimbarea folosinței construcțiilor existente, dacă noua folosință corespunde prevederilor regulamentului local de urbanism aferent planului urbanistic general – PUG sau planului urbanistic zonal – PUZ, aprobat, în vigoare;

b) lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare și altele asemenea, fără modificarea traseului și, după caz, a funcționalității acestora;

c) lucrări de reparare privind împrejurimi, mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri și grădini publice, piețe pietonale și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice;

d) lucrări de cercetare și de prospectare a terenurilor – foraje și excavări –, necesare în vederea efectuării studiilor geotehnice, exploatărilor de cariere, balastierelor, sondelor de gaze și petrol, precum și altor exploatări;

e) organizarea de tabere de corturi.

Art. 3.[2] (1) Construcțiile civile, industriale, agricole, cele pentru susținerea instalațiilor și utilajelor tehnologice, pentru infrastructură de orice fel sau de oricare altă natură se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire, precum și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor, pentru:

---

[1] Lit. a1) – a3) ale alin. (4) au fost introduse prin prin art. I pct. 3 din Legea nr. 261/2009.

[2] Art. 3 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 4 din Legea nr. 261/2009.

a) lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere, reabilitare, schimbare de destinație sau de reparare a construcțiilor de orice fel, precum și a instalațiilor aferente acestora, cu excepția celor prevăzute la art. 11;

b) lucrări de construire, reconstruire, extindere, reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum și orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate la construcții reprezentând monumente istorice, inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil – teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate;

c) lucrări de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare, modernizare și reabilitare privind căile de comunicație de orice fel, drumurile forestiere, lucrările de artă, rețelele și dotările tehnico-edilitare, branșamente și racorduri la rețele de utilități, lucrările hidrotehnice, amenajările de albii, lucrările de îmbunătățiri funciare, lucrările de instalații de infrastructură, lucrările pentru noi capacități de producere, transport, distribuție a energiei electrice și/sau termice, precum și de reabilitare și retehnologizare a celor existente;

d) împrejmuiri și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, locuri de joacă și agrement, piețe și alte lucrări de amenajare a spațiilor publice;

e)[1] lucrări de foraje și excavări necesare pentru efectuarea studiilor geotehnice și a prospecțiunilor geologice, proiectarea și deschiderea exploatărilor de cariere și balastiere, a sondelor de gaze și petrol, precum și a altor exploatări de suprafață sau subterane;

f) lucrări, amenajări și construcții cu caracter provizoriu necesare în vederea organizării executării lucrărilor, în condițiile prevăzute la art. 7 alin. (1) și (13);

g) organizarea de tabere de corturi, căsuțe sau de rulote;

h) lucrări de construcții cu caracter provizoriu: chioșcuri, tonete, cabine, spații de expunere, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine și pergole situate pe căile și spațiile publice, anexe gospodărești, precum și anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole situate în extravilan;

i) cimitire – noi și extinderi.

(2) În vederea simplificării procedurii de autorizare a executării lucrărilor de construcții provizorii prevăzute la alin. (1) lit. d), g) și h), autorizația de construire se emite în baza documentațiilor tehnice – D.T. cu conținut simplificat în raport cu conținutul-cadru prevăzut în anexa nr. 1.

---

[1] Lit. e) a alin. (1) a art. 3 este reprodusă astfel cum a fost modificată prin art. I pct. 1 din O.U.G. nr. 85/2011.

(...)

Capitolul II. Concesionarea terenurilor pentru construcții

Art. 13. (1) Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.

(2) Terenurile aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se pot concesiona numai în vederea realizării de construcții sau de obiective de uz și/sau de interes public, cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate potrivit legii.

(3) Concesionarea se face pe bază de oferte prezentate de către solicitanți, cu respectarea prevederilor legale, urmărindu-se valorificarea superioară a potențialului terenului.

Art. 14. Până la reglementarea prin lege a situației juridice, nu pot face obiectul concesiunii terenurile libere de construcții, aflate în administrarea consiliilor locale și care pot fi revendicate de foștii proprietari.

Art. 15. Prin excepție de la prevederile art. 13 alin. (1), terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz, în următoarele situații:

a) pentru realizarea de obiective de utilitate publică sau de binefacere, cu caracter social, fără scop lucrativ, altele decât cele care se realizează de către colectivitățile locale pe terenurile acestora;

b) pentru realizarea de locuințe de către Agenția Națională pentru Locuințe, potrivit legii;

c) pentru realizarea de locuințe pentru tineri până la împlinirea vârstei de 35 de ani;

d) pentru strămutarea gospodăriilor afectate de dezastre, potrivit legii;

e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;

f)[1] pentru lucrări de protejare ori de punere în valoare a monumentelor istorice definite potrivit legii, cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor pe baza documentațiilor de urbanism avizate potrivit legii.

Art. 16. (1) Terenurile prevăzute la art. 13, ce fac obiectul licitației, se aduc la cunoștință publică de către primarii unităților administrativ-teritoriale unde sunt situate, printr-o publicație afișată la sediul acestora și tipărită în cel puțin două ziare de largă circulație, cu minimum 20 de zile înainte de data licitației.

---

[1] Lit. f) de la art. 15 este reprodusă astfel cum a fost modificată prinprin art. I pct. 4 din Legea nr. 52/2006.

(2) Publicaţiile privind licitaţia vor cuprinde data şi locul desfăşurării acesteia, suprafaţa şi destinaţia terenului, stabilite prin documentaţiile de urbanism, precum şi taxa anuală minimală de redevenţă.

(3) Oferta solicitanţilor va fi însoţită de un studiu de prefezabilitate sau de fezabilitate, după caz, cuprinzând în mod obligatoriu elementele tehnice necesare pentru caracterizarea funcţionalităţii şi a capacităţii construcţiei, a gradului de ocupare a terenului, precum şi a celorlalte elemente cuprinse în certificatul de urbanism. Nu vor fi acceptate decât oferte care corespund prevederilor documentaţiilor de urbanism, aprobate potrivit legii.

(4) Licitaţia se efectuează, în condiţiile legii, de comisiile instituite în acest scop, prin hotărâre a consiliilor locale şi/sau judeţene, respectiv a Consiliului General al Municipiului Bucureşti, în conformitate cu competenţele de autorizare stabilite la art. 4. Comisiile funcţionează la sediul consiliilor locale în a căror rază administrativ-teritorială sunt situate terenurile.

Art. 17. Limita minimă a preţului concesiunii se stabileşte, după caz, prin hotărârea consiliului judeţean, a Consiliului General al Municipiului Bucureşti sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a preţului de vânzare al terenului, în condiţii de piaţă, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

Art. 18. Terenurile prevăzute la art. 13, ce se concesionează pentru realizarea de locuinţe şi spaţii construite asociate acestora, în funcţie de prevederile regulamentelor locale de urbanism, aprobate potrivit legii, vor avea următoarele suprafeţe:

a) în localităţile urbane:

1. până la 450 m2 pentru un apartament într-o clădire cu parter sau parter şi etaj;

2. până la 300 m2 pentru un apartament într-o clădire cu parter şi etaj, cu două apartamente;

3. până la 250 m2 pentru un apartament, în cazul clădirilor cu parter şi mai multe etaje, având cel mult 6 apartamente;

4. pentru clădirile cu mai mult de 6 apartamente, suprafaţa de teren va fi stabilită potrivit documentaţiilor de urbanism;

b) în localităţile rurale, până la 1.000 m2 pentru o locuinţă.

Art. 19. Pentru realizarea unei case de vacanţă se poate concesiona un teren în suprafaţă de până la 250 m2.

Art. 20. Împotriva licitaţiei, până la momentul adjudecării, se va putea face contestaţie, de către orice persoană interesată, la judecătoria în a cărei rază teritorială are loc licitaţia. Contestaţia suspendă desfăşurarea licitaţiei până la soluţionarea sa definitivă.

Art. 21. Pe baza procesului-verbal de adjudecare a licitaţiei sau a hotărârii consiliului local, respectiv a Consiliului General al Municipiului Bucureşti, pentru situaţiile prevăzute la art. 15, se va încheia actul de concesiune, care se va înregistra de către concesionar în evidenţele de publi-

citate imobiliară, în termen de 10 zile de la data adjudecării sau emiterii hotărârii.

Art. 22[1]. (1) Concesionarea terenurilor prevăzute la art. 13-19 se face în conformitate cu prevederile legii, durata acesteia fiind stabilită de către consiliile locale, consiliile județene, respectiv de Consiliul General al Municipiului București, în funcție de prevederile documentațiilor de urbanism și de natura construcției.

(2) Anterior concesionării terenurile vor fi înscrise în cartea funciară.

Art. 23. (1) Intravilanul localităților se stabilește prin planurile generale de urbanism – PUG –, aprobate potrivit legii.

(2) Ulterior aprobării Planului General de Urbanism – PUG – pot fi introduse în intravilanul localităților și unele terenuri din extravilan, numai în condiții temeinic fundamentate pe bază de planuri urbanistice zonale – PUZ –, aprobate potrivit legii.

(3)[2] Terenurile destinate construirii, evidențiate în intravilan, se scot din circuitul agricol, definitiv, prin autorizația de construire. În cazul în care proprietarul terenului dorește să scoată din circuitul agricol doar o parte din terenul deținut, pentru îndeplinirea acestei proceduri, autorizația de construire va fi însoțită de documentația tehnică cadastrală.

14. Lege nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari[3]

– extras –

Capitolul I. Dispoziții generale, definiții

Art. 1. Prezenta lege reglementează aspectele juridice, economice și tehnice cu privire la înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, precum și modul de administrare și de exploatare a clădirilor de locuințe aflate în proprietatea a cel puțin 3 persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, inclusiv în cazul celor care au în structura lor și spații cu altă destinație decât aceea de locuință.

Art. 2. În condițiile art. 1, datorită stării de indiviziune forțată, proprietarii au obligația să ia măsuri cu privire la drepturile și obligațiile comune ce le revin tuturor asupra proprietății comune. În acest scop, proprietarii se pot asocia în asociații de proprietari cu personalitate juridică.

Art. 3. În sensul prezentei legi, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

---

[1] Art. 22 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 23 din O.U.G. nr. 214/2008.

[2] Alin. (3) al art. 23 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. IV din Legea 133/2012.

[3] M. Of. nr. 490 din 23 iulie 2007.

a) clădire-bloc de locuințe-condominiu - proprietatea imobiliară formată din proprietăți individuale, definite apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuințe, și proprietatea comună indiviză. Poate fi definit condominiu și un tronson cu una sau mai multe scări, din cadrul clădirii de locuit, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună;

b) proprietate individuală - apartamentul sau spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință, parte dintr-o clădire, destinată locuirii sau altor activități, care împreună cu cota-parte indiviză din proprietatea comună constituie o unitate de proprietate imobiliară. Cu excepția unor situații pentru care există alte prevederi exprese în prezenta lege sau în acordul de asociere, dreptul de proprietate asupra unei proprietăți individuale dintr-un condominiu trebuie considerat în același mod ca și dreptul de proprietate asupra altor bunuri imobile;

c) proprietate comună - toate părțile dintr-un condominiu care nu sunt apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință;

d) proprietate comună aferentă tronsoanelor sau scărilor care nu poate fi delimitată - cel puțin o instalație pe verticală care alimentează în comun tronsoane ori scări sau părți de construcție comune tronsoanelor ori scărilor, care nu pot fi definite separat din punct de vedere fizic ca poziție și suprafață;

e) cotă-parte indiviză - cota-parte de proprietate care îi revine fiecărei proprietăți individuale din proprietatea comună și este egală cu raportul dintre suprafața utilă a proprietății individuale și totalul suprafețelor utile ale tuturor proprietăților individuale;

f) proprietar al spațiului, respectiv al apartamentului - persoana fizică sau juridică, de drept public ori de drept privat, care are în proprietate acel spațiu, respectiv apartament, într-un condominiu;

g) asociație de proprietari - formă de asociere autonomă și nonprofit a majorității proprietarilor dintr-un condominiu;

h) acord de asociere - actul care consfințește decizia proprietarilor de a se asocia;

i) cheltuieli ale asociației de proprietari - cheltuielile sau obligațiile financiare ale asociației care sunt legate de exploatarea, reparația ori întreținerea proprietății comune, precum și cheltuielile cu serviciile de care beneficiază proprietarii și care nu sunt facturate individual către proprietățile individuale;

j) cotă de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari - suma corespunzătoare din cheltuielile asociației, pe care fiecare proprietar este obligat să o plătească lunar;

k) atestat - actul care dovedește calitatea de administrator de imobil.

Capitolul II. Înființarea și înregistrarea asociației de proprietari

Art. 4. (1) Asociația de proprietari are drept scop administrarea și gestionarea proprietății comune care, pe lângă drepturi, impune obligații pentru toți proprietarii.

(2) Consecințele neluării măsurilor de organizare și funcționare cu privire la administrarea și gestiunea proprietății comune sunt în răspunderea juridică a tuturor proprietarilor sau a reprezentanților acestora, după caz.

Art. 5. (1) Asociația de proprietari se înființează prin acordul scris a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, din cadrul unei clădiri. Acordul se consemnează într-un tabel nominal, anexă la acordul de asociere.

(2) În clădirile de locuințe cu mai multe tronsoane sau scări se pot constitui asociații de proprietari pe fiecare tronson ori scară în parte numai în condițiile în care nu există o proprietate comună aferentă tronsoanelor sau scărilor care nu poate fi delimitată.

(3) Dacă este cazul, asociațiile de proprietari înființate pe scări sau tronsoane de clădire își reglementează între ele raporturile juridice cu privire la aspectele tehnice comune acestora, printr-o anexă la acordul de asociere.

Art. 6. (1) Cererea pentru dobândirea personalității juridice a asociației de proprietari împreună cu statutul, acordul de asociere și procesul-verbal al adunării generale de constituire se depun și se înregistrează la organul financiar local în a cărui rază teritorială se află clădirea.

(2) Statutul și acordul de asociere se întocmesc în baza prezentei legi.

(3) Acordul de asociere trebuie să conțină:

a) adresa și individualizarea proprietății individuale, potrivit actului de proprietate;

b) numele și prenumele tuturor proprietarilor;

c) descrierea proprietății, cuprinzând: descrierea clădirii, structura clădirii, numărul de etaje, numărul de apartamente structurate pe număr de camere, numărul spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, suprafața terenului aferent clădirii;

d) enumerarea și descrierea părților aflate în proprietate comună;

e) cota-parte indiviză ce revine fiecărui proprietar din proprietatea comună.

(4) Asociația de proprietari dobândește personalitate juridică în baza încheierii judecătorului-delegat desemnat la organul financiar local de către președintele judecătoriei în a cărei circumscripție teritorială se află clădirea.

(5) Încheierea se dă fără citarea părților și este executorie.

(6)[1] Încheierea este supusă recursului în termen de 5 zile de la comunicare. Recursul se judecă cu citarea părților.

Art. 7. Înscrierea ulterioară în asociația de proprietari a proprietarilor care nu au fost prezenți la adunarea generală de constituire se face la cererea scrisă a acestora, fără alte formalități.

Art. 8. (1) Pentru modificarea sau completarea statutului ori a acordului de asociere este necesar acordul a cel puțin 2/3 din numărul proprietarilor membri ai asociației de proprietari.

(2) Orice modificare sau completare se înregistrează la judecătoria care a emis încheierea judecătorească de înființare, fără alte formalități.

Capitolul III. Drepturile și obligațiile proprietarilor

Art. 9. Proprietarii membri ai asociației de proprietari au dreptul să participe, cu drept de vot, la adunarea generală a proprietarilor, să își înscrie candidatura, să candideze, să aleagă și să fie aleși în structura organizatorică a asociației de proprietari. Pentru a beneficia de dreptul de a fi ales, persoana în cauză trebuie să aibă capacitate deplină de exercițiu.

Art. 10. Proprietarii au dreptul să cunoască toate aspectele ce țin de activitatea asociației și au acces, la cerere, la orice document al acesteia.

Art. 11. (1) Proprietarul poate aduce îmbunătățiri sau modificări proprietății sale individuale, cu respectarea prevederilor legale referitoare la autorizarea de către autoritatea publică locală a modificărilor constructive, fără a pune în pericol integritatea structurală a clădirii sau a altor proprietăți individuale.

(2) Proprietarul nu poate schimba aspectul sau destinația proprietății comune fără a obține mai întâi acceptul din partea asociației de proprietari.

Art. 12. Zidurile dintre apartamentele sau spațiile alăturate, care nu fac parte din structura de rezistență a clădirii și din proprietatea comună, pot fi reamplasate prin acordul dintre proprietarii apartamentelor sau spațiilor respective, pe baza autorizației de modificare a construcției, eliberată de autoritatea publică locală și cu înștiințarea asociației. Zidurile dintre apartamente sau spații și proprietatea comună care nu fac parte din structura de rezistență a clădirii pot fi reamplasate numai prin modificarea acordului de asociere, în baza hotărârii majorității proprietarilor și a autorizației de modificare a construcției, eliberată de autoritatea publică locală.

Art. 13.[2] Veniturile obținute din exploatarea proprietății comune aparțin asociației de proprietari. Aceste venituri alimentează fondurile speciale ale asociației de proprietari pentru reparații și investiții cu privire

---

[1] Începând cu 1 februarie 2012, dată la care va intra în vigoare noul Cod de procedură civilă, textul va avea următorul conținut „(6) Încheierea este supusă numai apelului, în termen de 5 zile de la comunicare. Apelul se judecă cu citarea părților". (modificare adusă prin art. 66 din titlul IV din Legea 76/2012).

[2] Art. 13 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I din **Legea 175/2010.**

la proprietatea comună și nu se plătesc proprietarilor. Lista acestor venituri, precum și cheltuielile aferente lor sunt prezentate semestrial într-un raport afișat la avizierul asociației de proprietari.

Art. 14. Proprietarul este obligat să mențină proprietatea sa individuală, apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință, în stare bună, pe propria cheltuială. Niciun proprietar nu poate încălca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comună sau individuală a celorlalți proprietari din condominiu.

Art. 15. Cu un preaviz de 5 zile, proprietarul este obligat să accepte accesul în apartamentul sau în spațiul său al unui delegat al asociației, atunci când este necesar să se inspecteze, să se repare ori să se înlocuiască elemente din proprietatea comună, la care se poate avea acces numai din respectivul apartament sau spațiu. Fac excepție cazurile de urgență, când accesul se poate face fără preaviz.

Art. 16. (1)Proprietarii sunt obligați să ia măsuri pentru consolidarea sau modernizarea clădirii, pentru reabilitarea termică și eficiența energetică, potrivit prevederilor legale. Indiferent de natura intervențiilor, se va avea în vedere menținerea aspectului armonios și unitar al întregii clădiri.

(2)În clădirile afectate de seisme, proprietarii au obligația de a lua de urgență măsuri pentru consolidare, cu sprijinul autorității publice locale sau centrale.

Art. 17. Dacă proprietarul unui apartament ori spațiu sau oricare altă persoană care acționează în numele său provoacă daune oricărei părți din proprietatea comună sau unui alt apartament ori spațiu, respectivul proprietar sau respectiva persoană are obligația să repare stricăciunile ori să plătească cheltuielile pentru lucrările de reparații.

Art. 18. În cazurile în care în clădirile de locuințe unul dintre proprietari sau chiriași împiedică, cu bună-știință și sub orice formă, folosirea normală a clădirii de locuit, creând prejudicii celorlalți proprietari ori chiriași, după caz, proprietarii sau reprezentantul legal al acestora pot solicita instanței să hotărască măsurile pentru folosirea normală a clădirii, precum și plata daunelor.

Art. 19. În cazul spațiilor, respectiv al apartamentelor cu mai mult de un proprietar, raporturile de coproprietate vor fi reglementate potrivit dreptului comun.

Art. 20. (1) Proprietarii care își înstrăinează apartamentele sau spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință sunt obligați ca la întocmirea formelor de înstrăinare să facă dovada achitării la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari.

(2) Notarii publici nu vor autentifica actele de înstrăinare fără o adeverință din partea asociației de proprietari, care să reprezinte dovada achitării la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, eliberată în original sub semnătura președintelui și a administratorului asociației de proprietari, cu precizarea numelui și prenumelui acestora, și

cu ştampila asociaţiei de proprietari. Actele de înstrăinare încheiate cu nerespectarea acestei obligaţii sunt nule de drept.

(3) În cazul existenţei unor datorii către asociaţia de proprietari, înstrăinarea proprietăţii se poate face numai dacă se introduce în contract o clauză privitoare la preluarea datoriilor de către cumpărător.

Capitolul IV. Organizarea şi funcţionarea asociaţiei de proprietari

Art. 21. (1) La adunarea generală de constituire a asociaţiei de proprietari, proprietarii vor alege dintre cei prezenţi un comitet executiv, format din preşedintele asociaţiei de proprietari şi un cenzor sau o comisie de cenzori, şi vor hotărî numărul membrilor acestora şi durata mandatelor lor. Dacă dintre membrii asociaţiei de proprietari nu se poate alege un cenzor sau comisia de cenzori, atunci adunarea generală a proprietarilor membri ai asociaţiei de proprietari va mandata comitetul executiv pentru angajarea unui cenzor din afara asociaţiei de proprietari, persoană fizică ori juridică de specialitate, pe bază de contract sau convenţie de prestări de servicii.

(2) Cenzorul sau membrii comisiei de cenzori trebuie să aibă cel puţin studii medii şi pot depune, dacă adunarea generală a asociaţiei de proprietari hotărăşte astfel, într-un cont bancar al asociaţiei de proprietari, o garanţie suficientă şi îndestulătoare, pe baza unui contract de garanţie încheiat în acest sens. Cuantumul garanţiei nu poate fi mai mic decât media anuală a totalului cheltuielilor lunare ale asociaţiei.

(3) Preşedintele asociaţiei de proprietari este fie candidatul care va obţine cel mai mare număr de voturi la alegerea membrilor comitetului executiv, fie oricare alt membru al comitetului executiv ales prin voinţa sa şi a majorităţii proprietarilor din cadrul adunării generale. Preşedintele, în situaţii deosebite, poate numi temporar dintre membrii comitetului executiv un vicepreşedinte căruia îi poate delega atribuţiile sale.

Art. 22. (1) Deponentul garanţiei menţionate la art. 21 alin. (2) nu poate dispune în niciun mod de suma depusă drept garanţie şi nici de dobânda aferentă, decât după îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiţii: aprobarea descărcării de gestiune privind exerciţiul financiar precedent de către adunarea generală a membrilor asociaţiei de proprietari, precum şi încetarea efectelor delegaţiei menţionate la art. 21.

(2) În cazul în care se constată de către reprezentanţii asociaţiei de proprietari sau de către proprietarii înşişi minusuri în gestiune, asociaţia poate dispune asupra unei sume de bani egale cu cuantumul minusului în gestiune, direct din contul bancar menţionat la art. 21 alin. (2), cu aprobarea scrisă, expresă, anterioară a adunării generale, fără a avea nevoie de consimţământul deponentului garanţiei.

Art. 23. (1) După adunarea generală de constituire a asociaţiei de proprietari va avea loc cel puţin o dată pe an, în primul trimestru, o adunare generală a proprietarilor membri ai asociaţiei. Responsabilitatea cu

privire la neconvocarea a cel puțin unei adunări generale a proprietarilor aparține membrilor comitetului executiv, inclusiv președintelui asociației de proprietari.

(2) Adunarea generală este alcătuită din toți proprietarii membri ai asociației de proprietari.

(3) Adunarea generală ordinară se convoacă fie de președintele asociației de proprietari, fie de comitetul executiv.

(4) Pentru situații speciale sau de maximă urgență, adunările generale extraordinare ale asociației pot fi convocate oricând de către comitetul executiv sau de către cel puțin 20% din numărul proprietarilor membri ai asociației de proprietari.

(5) Proprietarii trebuie anunțați, prin afișare la loc vizibil sau pe bază de tabel nominal convocator, asupra oricărei adunări generale a asociației de proprietari, cu cel puțin 7 zile înainte de data stabilită, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunării generale. Ordinea de zi anunțată se poate completa prin hotărâre a adunării.

(...)

BCU IAȘI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Bibliografie

I. Bibliografie generală

L. Pop, L.-M. Harosa, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Editura Universul Juridic, Bucureşti, 2006;

V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, vol. I şi II, Editura Humanitas, Bucureşti, 2006;

O. Ungureanu, C. Munteanu, *Tratat de drept civil. Bunurile. Drepturile reale principale*, Editura Hamangiu, Bucureşti, 2008;

C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Editura Hamangiu, 2007;

I. Filipescu, A.-I. Filipescu, *Drept civil. Dreptul de proprietate şi alte drepturi reale*, Editura Universul Juridic, Bucureşti, 2006;

C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, A. Băicoianu, *Tratat de drept civil român*, vol. II, Editura All, Bucureşti, 1997.

II. Bibliografie selectivă

I. Albu, *Curs de drept funciar*, dact., Bucureşti, 1957;

D. Alexandresco, *Despre indiviziune şi despre drepturile coproprietarilor sau comoştenitorilor în timpul ei*, în C.J. nr. 12/2006 (restitutio), p. 116;

C. Alunaru, *Sistemul german al drepturilor reale – posibilă sursă de inspiraţie pentru perfecţionarea codului civil român*, în SUBB nr. 2-4/2002, p. 31;

C. Alunaru, *Consideraţii referitoare la momentul dobândirii dreptului de superficie*, în Dreptul nr. 12/2002, p. 47;

C. Alunaru, *Un drept real care contrazice principii fundamentale ale dreptului civil*, în Dreptul nr. 7/2007, p. 49;

C. Atias, *La mutabilité des servitudes conventionnelles*, în RTDciv. 1979, p. 245;

F. Bauer, *Sistemul drepturilor reale în Germania*, în RRDP nr. 3/2007, p. 21;

F. Bauer, *Cărţile funciare germane*, în RRDP nr. 4/2007, p. 35;

J.P. Bertrel, *L'accession artificielle immobilière, contribution à la définition de la nature juridique du droit de superficie*, în RTDciv. 1994, p. 737;

C. Bîrsan, *Efectele juridice ale bunei-credinţe în materie de accesiune imobiliară artificială*, în AUB, Şt. Jur., nr. 2/1970, p. 114;

C. Bîrsan, *Acţiunea în grănituire*, în RRD, nr. 8/1984, p. 34;

A. Boar, *Uzucapiunea. Prescripţia, posesia şi publicitatea drepturilor*, Editura Lumina Lex, Bucureşti, 1999;

M.D. Bocşan, *Natura juridică a acţiunii în prestaţie tabulară*, în Dreptul nr. 10/1998, p. 23;

M.D. Bocşan, *Consideraţii asupra câtorva aspecte ale aplicării art. 494 C.civ.*, în SUBB nr. 1-2/1995, p. 177;

M. Buliga, A. Safta, *Consideraţii privind dreptul la dividende al uzufructuarului*, S.U.B.B. (Jurisprudentia) nr. 2/2012, disponibil la www.studia.law.ubbcluj.ro;

P. Catala, *La transformation du patrimoine dans le droit civil moderne*, în RTDciv.1966, p. 206;

S. Cercel, *Consideraţii asupra corelaţiei dispoziţiilor Legii nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural naţional mobil cu art. 649 C.civ.*, în C.J. nr. 2/2005, p. 109;

J.-P. Chazal, *Le transfert de propriété par l'effet des obligations dans le code civil*, în RTDciv.2000, p. 477;

D. Chirică, *Natura juridică şi valorificarea drepturilor constructorului pe terenul unui terţ*, în RRD nr. 5/1987, p. 7;

D. Chirică, *Posibilitatea exercitării acţiunii în revendicare de către un singur coindivizar*, în Dreptul nr. 11/1998, p. 23;

D. Chirică, *Publicitatea transferurilor drepturilor de proprietate imobiliară*, în Dreptul nr. 4/1992, p. 18;

Andrea Annamaria Chiş, *Publicitatea notării clauzei de inalienabilitate expresă şi subînţeleasă în convenţiile privitoare la imobile*, S.U.B.B. nr. 2/2012, www.studia.law.ubbcluj.ro

F. Cohet-Cordey, *La valeur explicative de la théorie du patrimoine en droit positif français*, în RTDciv.1996, p. 819;

D.-M. Cosma, *Cartea funciară – procedura de lucru şi organizarea birourilor teritoriale*, Editura Hamangiu, 2007;

L.-M. Crăciunescu, *Aspecte privind regimul juridic al servituţilor de utilitate publică*, în P.R. nr. 6/2008, p. 49;

C. Cucu, *Legislaţia cadastrului şi a publicităţii imobiliare: comentarii şi explicaţii*, Editura All Beck, Bucureşti, 2005;

M. David, *Articolul 1909 din Codul civil faţă cu aparenţa*, în SUBB nr. 1/2005, p. 67;

M. David, *Buna-credinţă şi acţiunile de carte funciară*, în SUBB nr. 2/2006, p. 136;

T. Dârjan, *Aplicarea legii în spaţiu şi timp cu privire la uzucapiune*, în C.J. nr. 10/2007, p. 72;

I. Deleanu, *Fondul de comerţ*, în Dreptul nr. 4/2001, p. 90;

E. Dockès, *Essai sur la nature de l'usufruit*, în RTDciv.1995, p. 479;

W. Dross, *Le singulier destin de l'article 2279 du code civil*, în RTD.civ. 2006, p. 27;

B. Edelman, *De la propriété-personne à la valeur-desir*, Recueil Dalloz, nr. 3/22 ian. 2004, Chron., p. 155;

M. Fabre-Magnan, *Propriété, patrimoine et lien social*, în RTDciv. 1997, p. 583

M. Fabre-Magnan, *Le mythe de l'obligation de donner*, în RTDciv.1996, p. 85;

M. Galan, *Recunoaşterea dreptului de superficie cu privire la o construcţie ce a făcut obiectul unui contract de vânzare-cumpărare anterior clarificării situaţiei juridice a terenului aferent*, în Dreptul nr. 11/2005, p. 130;

D. Gherasim, *Teoria generală a posesiei în dreptul civil român*, Editura Academiei R.S.R., Bucureşti, 1986;

D. Gherasim, *Consideraţii despre coposesiune*, în RRD nr. 7/1984, p. 8;

D. Gherasim, *Buna-credinţă în raporturile juridice civile*, Editura Academiei R.S.R., Bucureşti, 1986;

M. Grimaldi, J.F. Roux, *La donation de valeurs mobilières avec réserve de quasi-usufruit*, în Recueil Dalloz, 1994, p. 219;

L.M. Harosa, *Discuţii privind posesia ca modalitate de dobândire a proprietăţii asupra bunurilor mobile*, în SUBB nr. 1/2001, p. 41;

I. Igreţ, *Acţiunea în revendicare în dreptul comun a imobilelor preluate abuziv de către stat după intrarea în vigoare a Legii nr. 10/2001*, în P.R. nr. 2/2004, p. 262;

A. Ionaşcu, *Teoria coposesiunii în dreptul civil român*, în P.R. 1932, partea a IV-a, p. 149;

Şt. Laday, *Cărţile Funduare*, ed. a II-a, Institutul de arte grafice „Cultura", Cluj, 1927;

P.-C. Lafond, *L'exercise du droit de propriété et les troubles de voisinage: petit Code (civil) de conduite à l'intention des voisins*, în R.J.T. 1999 t. 33, p. 225, www.themis.umontreal.ca/revue/;

T. Lamarche, *L'imprescriptibilité et le droit des biens*, în RTDciv.2004, p. 403;

T. Lamarche, *L'accession différée: une nouvelle approche des grandes classifications*, RTDciv. 2006, p. 1;

R. Libchaber, *L'usufruit de la créance, existe-t-il?*, în RTDciv. 1997, p. 615;

G.-A. Likillimba, *La possession* corpore alieno, în RTDciv. 2005, p. 1;

B. Losfeld, *Réflexions sur un mode particulier d'extinction de l'usufruit*, în RTDciv.2007, p. 1;

I. Lulă, *Observații asupra subrogației reale cu titlu particular*, în Dreptul nr. 10/2004, p. 123;

I. Lulă, *Observații asupra subiectului pasiv al raportului de proprietate*, în Dreptul nr. 7/2007, p. 64;

I. Lulă, *Observații asupra dobândirii dreptului de servitute prin uzucapiune*, în Dreptul nr. 8/2008, p. 119;

J.-P. Marguénaud, P. Rémy-Corlay, *L'usucapion sauvée des eaux, notă* la decizia CEDO, Marea Cameră, 30 august 2007, J.A. Pye (Oxford) Ltd și J.A. Pye (Oxford) Land Ltd c/ Regatul Marii Britanii, în RTDciv.2007, p. 727;

M. Nicolae, *Publicitatea imobiliară și noile cărți funciare*, Editura Press Mihaela, București, 2000;

M. Nicolae, *Tratat de publicitate imobiliară*, Editura Universul Juridic, București, 2006;

M. Nicolae, *Uzucapiunea în sistemul noilor cărți funciare*, în SUBB nr. 1/2003, p. 56;

M. Nicolae, V.M. Ciobanu, F.A. Baias, *Este admisibilă acțiunea în revendicare a imobilelor preluate fără titlu supuse restituirii în condițiile Legii nr. 10/2001?*, în RRDP nr. 2/2008, p. 76;

A. Pena, *Accesiunea imobiliară și uzucapiunea. Culegere de practică judiciară*, ed. a II-a, Editura All Beck, București, 2004;

M.-M. Pivniceru, G. Protea, *Dezmembrămintele dreptului de proprietate. Practică judiciară*, Editura Hamangiu, București, 2007;

I. Popa, *Uzufructul acțiunilor și al părților sociale*, în Dreptul nr. 10/2005, p. 74;

T. Revet, *Revendication des choses fongibles*, *notă* la decizia Curții de Casație franceză, secția comercială, din 5 martie 2002, în RTDciv.2002, p. 327;

E. Roşioru, *Uzucapiunea în dreptul civil român*, Editura Sfera juridică Cluj-Napoca & Editura Hamangiu Bucureşti, 2008;

A. Rusu, *Publicitate imobiliară. Cărțile funciare. Practică judiciară*, Editura Hamangiu, București, 2006;

A. Sériaux, *La notion juridique de patrimoine. Brèves notations civilistes sur le verbe* avoir, în RTDciv. 1994, p. 801;

I. Sferdian, *Discuții referitoare la potestativitate în accesiunea imobiliară artificială*, în Dreptul nr. 12/2006, p. 33;

I. Sferdian, *Reflecții asupra raportului juridic de uzufruct*, în Dreptul nr. 4/2007, p. 56;

I. Sferdian, *Discuții referitoare la dreptul de superficie*, în Dreptul nr. 6/2006, p. 54;

V. Stoica, *Drepturile reale şi drepturile de creanță*, în C.J. nr. 12/2003, p. 76;

V. Stoica, *Noțiunea juridică de patrimoniu*, în P.R. nr. 1/2003 *Supliment*, p. 177;

V. Stoica, *Posèsia ca stare de fapt protejată juridic* (I), în C.J. nr. 4/2003, p. 134;

V. Stoica, *Posesia ca stare de fapt protejată juridic* (II), în C.J. nr. 5/2003, p. 111;

V. Stoica, *Coproprietatea obişnuită în lumina dispozițiilor legale actuale şi a celor din Proiectul Codului civil. Noțiune, principii şi exercitare*, în Dreptul nr. 4/2005, p. 164;

V. Stoica, *Coproprietatea obişnuită în lumina dispozițiilor legale actuale şi a celor din Proiectul Codului civil. Obligațiile coproprietarilor şi încetarea coproprietății obişnuite*, în Dreptul nr. 5/2005, p. 131;

V. Stoica, *Proprietatea periodică*, în P.R. nr. 6/2005, p. 164;

V. Stoica, *Dreptul de opțiune cu privire la uzucapiune*, în Dreptul nr. 4/2006, p. 47;

V. Stoica, *Joncțiunea posesiilor*, în C.J. nr. 1/2006, p. 55;

V. Stoica, *Uzucapiunea tabulară şi uzucapiunea extratabulară*, în Dreptul nr. 6/2006, p. 9;

V. Stoica, *Actualitatea ocupațiunii - mod originar de dobândire a dreptului de proprietate privată*, în Dreptul nr. 9/2005, p. 21;

V. Stoica, *Sensurile şi tipologia accesiunii*, în Dreptul nr. 10/2005, p. 46;

V. Stoica, *Accesiunea imobiliară artificială (I)*, în Dreptul nr. 1/2006, p. 34;

V. Stoica, *Accesiunea imobiliară artificială (II)*, în Dreptul nr. 2/2006, p. 39;

V. Stoica, *Accesiunea imobiliară naturală*, în C.J. nr. 11/2005, p. 58;

V. Stoica, *Dreptul de uzufruct*, în C.J. nr. 9/2004, p. 79;

V. Stoica, *Servitutea legală de trecere*, în Dreptul nr. 11/2003;

V. Terzea, *Acțiunile posesorii*, Editura C.H. Beck, București, 2006;

V. Terzea, *Acțiunea în grănițuire*, în Dreptul nr. 12/2006, p. 55;

V. Terzea, *Servituțile în dreptul civil român*, Editura C.H. Beck, București, 2006;

D.C. Tudorache, *Efectele intrării în vigoare a Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 asupra uzucapiunii de 10 până la 20 de ani*, în SUBB nr. 1/2003, p. 69;

A.A. Țuluș, *Acțiunile de carte funciară în lumina actualei reglementări*, în Dreptul nr. 11/1999, p. 31;

O. Ungureanu, *Reflecții privind abuzul de drept și inconvenientele anormale de vecinătate*, în *In honorem Corneliu Bîrsan & Liviu Pop – culegere de studii*, Editura Rosetti, București, 2006, p. 160;

O. Ungureanu, C. Munteanu, *Propunere* de lege ferenda *privind reglementarea inconvenientelor anormale de vecinătate*, în RRDP nr. 4/2007, p. 180;

O. Ungureanu, C. Munteanu, *Considerații asupra noțiunii și definirii bunurilor*, în RRDP nr. 3/2008;

O. Ungureanu, C. Munteanu, *Eseu asupra clasificării bunurilor în dreptul civil*, Editura Universul Juridic, București, 2010;

T. Vialatte, *L'effet extinctif de la réunion sur une même tête de qualités contraires et ses limites*, în RTDciv.1978, p. 567;

F. Zénati-Castaing, *La propriété, mécanisme fondamental du droit*, în RTDciv. 2006, p. 445;

F. Zénati-Castaing, *Pour une rénovation de la théorie de la propriété*, RTDciv. 1993, p. 305;

F. Zénati-Castaing, *Mises en perspective et perspectives de la théorie du patrimoine*, în RTDciv.2003, p. 667;

F. Zénati, *Empiètement*, în RTDciv.1993, p. 850;

F. Zénati, St. Fournier, *Essai d'une théorie unitaire de la prescription*, în RTDciv.1996, p. 339.

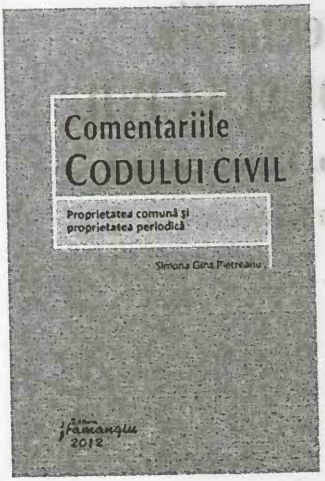
NOTE

BCU IAȘI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

NOTE

B.C.U. „M. EMINESCU" IAȘI

BCU IAȘI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY



Comentariile CODULUI CIVIL

Proprietatea comună și proprietatea periodică

Simona Gina Pietreanu

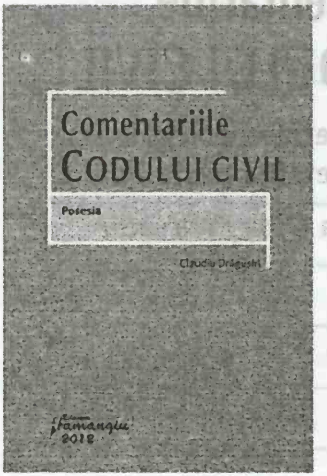
978-606-522-890-0
~ 46 lei, ~ 450 p.

Comentariile Codului civil

Lucrarea prezintă instituția proprietății comune, astfel cum este reglementată în noul Cod civil, cu cele două forme ale sale, respectiv coproprietatea și devălmășia, și surprinde atât elementele de continuitate preluate din dispozițiile anterioare, cât și elementele de noutate care sunt importante sub aspectul efectelor juridice pe care le implică.

Astfel, coproprietatea obișnuită este în prezent reglementată, valorificându-se bogata jurisprudență în materie și unele soluții anticipate de doctrină. Ca elemente de noutate în această materie semnalăm, de exemplu, amendarea regulii unanimității și consacrarea sancțiunii inopozabilității.

Cu o singură excepție, noul Cod civil reglementează de asemenea toate cazurile de coproprietate forțată care în mod tradițional erau astfel calificate. Sunt prezentate pe larg cele mai importante cazuri de coproprietate forțată, dar și regimul juridic al amintirilor de familie și regimul juridic obligatoriu al proprietății periodice, reglementată ca un caz de coproprietate forțată. Importante elemente de noutate sunt cuprinse și în materia partajului, care a dobândit prin noul Cod civil caracter constitutiv de drepturi; în mod corespunzător au fost consacrate strămutarea garanțiilor constituite asupra cotelor-părți și obligația de garanție pentru evicțiune și vicii ascunse între coproprietari.



Comentariile CODULUI CIVIL

Posesia. Uzucapiunea

Claudia Drăgușin

978-606-522-860-3
53 lei, 464 p.

Comentariile Codului civil

Lucrarea analizează instituția posesiei și ceea ce doctrina (și în prezent, chiar legea – noul Cod civil) a numit efectele sale – prezumții, acțiuni posesorii, dobândirea fructelor de către posesor etc. Demersul este construit pe realitatea că în această materie, în linii mari, noul Cod civil a păstrat concepția existentă în Codul civil din 1864, cu excepția notabilă a uzucapiunii (tabulară și extratabulară), care se întoarce la reglementarea din Decretul-lege nr 115/1938, specifică sistemului de carte funciară cu efect constitutiv.

De asemenea, sunt puse în discuție probleme cu privire la care, sub vechea legislație, nu exista un punct de vedere unitar, cum ar fi momentul producerii efectului constitutiv în cazul uzucapiunii tabulare și extratabulare sau posibilitatea dobândirii dreptului prin uzucapiune (tabulară sau extratabulară) pe calea de apărare (excepție), în regimul de carte funciară cu efect constitutiv, precum și ultimele modificări ale Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 (dispuse prin Legea nr. 133/2012 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 64/2010) referitoare la înscrierea în cartea funciară a posesiei de fapt, respectiv o nouă formă a uzucapiunii cu termen al posesiei de 5 ani, în cazul posesiilor de fapt înscrise în cartea funciară.

B.C.U. „M. EMINESCU" IAȘI

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

2012/R
39

DREPT CIVIL. DREPTURI REALE

Comentarii de text. Probleme practice. Grile

Lucrarea reprezintă un prim instrument de abordare a materiei Drepturilor reale, atât din perspectivă teoretică, cât și practică. Adresată în primul rând studenților, cadrelor didactice și absolvenților care se pregătesc pentru examenele de admitere în profesiile juridice, cartea este utilă și practicienilor dreptului, în perioada de tranziție generată de noul Cod civil.

În acest sens, autorii aduc explicații succinte sau detaliate, după caz, textelor relevante în materie din noul Cod civil, semnalează corelații între acestea, abordează elemente ale instituțiilor nou reglementate, lămuresc aspecte de drept tranzitoriu, stabilind puncte de legătură cu reglementarea veche a bunurilor, prezentată spre consultare într-o anexă legislativă. O altă secțiune prezintă probleme teoretice și practice (spețe), create în scopuri academice sau culese din practica judiciară, spre a fi supuse discuției, urmând una din structurile după care materia Drepturilor reale este predată în facultăți. Fiecare capitol sugerează o bibliografie specială, care să faciliteze pătrunderea în zona cercetării științifice. Nu în ultimul rând, lucrarea propune o serie de spețe rezolvate, precum și peste 200 de grile, care facilitează verificarea însușirii corecte a instituțiilor și mecanismelor care guvernează sistemul drepturilor reale.

BCU IASI / C... LIBRARY

Preț: 39 lei

ISBN 978-606-522-887-0

9 786065 228870

reduceri de până la 30%
pentru comenzi on line
www.hamangiu.ro